

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR  
FACULTAD DE ECONOMÍA**

**Disertación de grado para obtener el título de  
Economista**

***Evaluación del crédito de la CFN para la construcción  
de viviendas período 2006 - 2010***

**Juan Esteban Enríquez Fuenmayor**  
[juaness13@hotmail.com](mailto:juaness13@hotmail.com)

**Director: Econ. Daniel Yépez**  
[dyepez@q.cfn.fin.ec](mailto:dyepez@q.cfn.fin.ec)

**Quito, Octubre de 2012**

## ***Resumen***

Se analiza el crecimiento del sector de la vivienda en el país, desde el punto de vista netamente financiero, para lo cual se toma como referencia a la Corporación Financiera Nacional, institución calificada como banca pública de desarrollo del país. El presente documento se elaboró en base a fuentes secundarias, las mismas que se obtuvieron de estamentos relacionados con la construcción y la vivienda. En primera instancia se realiza una evaluación del sector de la vivienda con lo cual se pretende identificar el déficit habitacional que actualmente cuenta el Ecuador, para posteriormente analizar la gestión de la banca pública y las soluciones que éstas brindan a la población para superar este problema. El documento arroja como principal conclusión que la falta de planificación en cuanto al segmento que se va a atender por parte de las instituciones públicas genera pérdidas en el trabajo, una estructura financiera deficiente y procesos mal integrados. Asimismo, el re direccionamiento de los segmentos y la focalización de los créditos a largo plazo provocarán eficiencia y mejora en los servicios financieros de los bancos públicos creando una competitividad en relación al sistema financiero privado y una utilización adecuada de los recursos estatales.

***Palabras clave:*** Déficit habitacional, Banca pública, Banco de desarrollo.

*Agradezco a Dios por brindarme la oportunidad de ser una persona que pueda servir a la sociedad, a mis padres por su incansable labor y cariño, a mi familia que siempre estuvieron a mi lado y que gracias a su apoyo supieron guiar mi camino. Al profesorado de mí querida Universidad y en especial al Econ. Daniel Yépez que con su ayuda y consejos de amigo se logró llevar a cabo con satisfacción esta investigación.*

# ***Evaluación del crédito de la CFN para la construcción de viviendas período 2006 - 2010***

<i>Introducción.....</i>	<i>6</i>
<i>Metodología del Trabajo.....</i>	<i>9</i>
Métodos de Investigación .....	9
Fuentes de información.....	10
Objetivo General.....	10
Objetivos Específicos.....	10
<i>Fundamentación Teórica.....</i>	<i>12</i>
Características del Desarrollo Financiero .....	12
Intermediación Financiera.....	13
Pensamiento Económico y el Crédito .....	14
La Liquidez .....	15
Liberalismo e Intervencionismo .....	16
El papel de la banca y el multiplicador de Keynes.....	16
El Crédito .....	17
Tipo de Crédito .....	17
Modelos de movilización de recursos financieros para la vivienda.....	18
Fortalecimiento de los instrumentos de crédito hipotecario para la vivienda .....	20
Análisis del sector de la construcción .....	22
Producción de la construcción .....	28
Número de industrias y Generación de empleo del sector de la construcción .....	29
Déficit Habitacional .....	32
Tenencia de vivienda de hogares.....	38
Pobreza inducida por vivienda .....	41
Inversión Pública y Privada .....	43
<i>Análisis del crédito de vivienda del BEV, BP y CFN .....</i>	<i>47</i>
Corporación Financiera Nacional .....	47
Crédito para la Construcción.....	51
Banco Ecuatoriano de la Vivienda.....	57
Banco del Pacífico .....	62
Hipoteca Pacífico .....	64

Hipotecario Común .....	65
Construye Pacífico .....	65
<i>Análisis del Financiamiento de Vivienda en otros países.....</i>	<i>69</i>
Modelo de Financiamiento en Costa Rica.....	72
Financiamiento Solidario para Viviendas en Chile.....	73
Leasing de vivienda en Colombia.....	75
<i>Conclusiones.....</i>	<i>77</i>
<i>Recomendaciones.....</i>	<i>80</i>
<i>Referencia Bibliográfica .....</i>	<i>82</i>
<i>Anexos .....</i>	<i>85</i>

## ***Introducción***

La Corporación Financiera Nacional, dentro de su ámbito de acción es una de las bancas de desarrollo más relevantes que existe en el país, para otorgar un financiamiento a los diferentes sectores productivos del Ecuador. Según el Econ. Rafael Correa, el contar con 19 instituciones financieras públicas que otorgan créditos se torna en una ineficiencia para la economía del país, razón por la que el Gabinete de la Banca Pública, a principios del 2007 generó un compromiso de reordenamiento de créditos para las instituciones que contaban con financiamiento y segmento similar.

Si bien es cierto, que en el país existe un gran número de bancos públicos que otorgan créditos similares y que la mayoría de los casos su target de mercado es similar, al de la CFN, es importante considerar que cada una de las instituciones públicas cuentan con una estructura financiera ya establecida y que su capacidad instalada se encuentra acorde al volumen de operaciones para cada segmento; lo que genera una estabilidad tanto para el cliente como para el banco.

Para Arturo Galindo (2002: 2), “un sistema financiero sólido es útil para poder explotar los beneficios de los proyectos de inversión, pero sin buenos proyectos de inversión es poco lo que puede hacer el sistema financiero por el crecimiento”. Es decir que la variable inversión depende del crecimiento del sistema financiero y viceversa, por ende se torna muy importante considerar al crecimiento de un país a través de inyección de recursos para proyectos de desarrollo que a su vez generen mayor plazas de empleo y aumenten su calidad de vida en el largo plazo; lo que obligaría al sistema financiero mejorarse y adaptarse a los retos que el mercado le exija; generando de esta manera una mayor y eficiente canalización de recursos para proyectos catalogados de inversión.

En nuestro país, los programas de desarrollo ofertados por los diferentes bancos públicos, tienen un mayor alcance en cuanto al riesgo que éstos toman para el otorgamiento del crédito. Sin embargo son los mismos bancos, fondeados en ocasiones por el Gobierno Nacional, que generan fricciones entre ellos para colocar mejor y eficientemente los proyectos a largo plazo.

De esta manera, se genera una ineficiencia puesto que el negocio global es la colocación de recursos para el mejoramiento de un sector priorizado por el Gobierno Nacional. En ese sentido, CFN, BEV y Banco Pacífico tenían líneas similares en cuanto al otorgamiento del crédito para vivienda. Según la lógica del Ejecutivo, con el mismo dinero proveniente del Estado, entre las mismas instituciones financieras públicas se estaban quitando mercado y existía una competencia innecesaria, disminuyendo la eficacia en la atención a los clientes.

La idea por parte del Gobierno Nacional, de redistribuir los segmentos establecidos para las instituciones públicas que tienen como base fundamental la teoría económica en la que según Joseph Stiglitz (2003: 107), señala que la intervención del Estado se justifica por la existencia de fallos del mercado. Es decir que el Estado, al ser un ente regulador, puede incidir en la política estatal y combatir las fallas de mercado generando una mayor estabilidad en cuanto a la interrelación entre la banca privada y pública.

Asimismo, puede lograr que la banca pública sea ejemplo de calidad y excelencia para que las políticas estén encaminadas a un reordenamiento del financiamiento, unificando instituciones, segmentos y focalizando de mejor manera la atención al cliente conforme sus necesidades y exigencias.

La presente evaluación del crédito de la Corporación Financiera Nacional para la construcción de viviendas, nace de la necesidad de evidenciar los cambios que sufrió esta institución, una vez que suprimió su financiamiento para la construcción de vivienda, debido a un acuerdo realizado por parte del Gabinete de la Banca Pública, en el que se decidió pasar la línea de crédito hipotecario, al Banco Ecuatoriano de la Vivienda y de esta manera distribuir las diferentes líneas de negocio que ofertan las instituciones públicas, con la finalidad de que no exista un entrelazamiento en cuanto a clientes y a segmentos crediticios.

En la primera parte del presente documento se pretende evidenciar el crecimiento de la construcción en el Ecuador, plasmando el aumento de este sector dentro de la economía del país y la disminución de la brecha existente entre las unidades habitacionales y las familias sin viviendas, generando una cierta estabilidad social para las personas de más bajos recursos.

Posteriormente, se estudia la gestión de la CFN durante el período (2006 – 2010), focalizando el análisis en el producto de crédito de primer piso, obteniendo como resultado que CFN aprovechando del auge del sector de la construcción, con apenas 139 proyectos logró una colocación de aproximadamente USD 270 millones de dólares en lo que respecta al financiamiento para la construcción de vivienda; siendo la institución que más inversión realizó en el tiempo antes mencionado. Además se muestra que en el año 2010 existe una disminución, una vez que fueron transferidos los proyectos de vivienda al BEV, generando un impacto negativo en la colocación de la institución.

Asimismo, se evidencia el trabajo realizado por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el Banco del Pacífico, instituciones financieras que cuentan con un financiamiento similar al que CFN otorgaba hasta el año 2010. Los resultados obtenidos por el BEV son más preocupantes, puesto que sus montos y operaciones crediticias realizadas tienden a disminuir para el año 2010, a pesar de ser un banco exclusivamente creado para ejecutar programas habitacionales integrales para contribuir al buen vivir. En cuanto al Banco del Pacífico se puede inferir que su principal negocio es la cartera de consumo, en dicho segmento concentra un gran porcentaje de su portafolio de productos. Sin embargo, cuenta

con tres líneas de crédito accesibles para los clientes que muestren su interés en invertir en un proyecto inmobiliario.

Al final de la investigación, se presenta dos mecanismos de financiamiento para la adquisición de viviendas utilizados en el exterior: En Costa Rica, al igual que nuestro país se menciona varios mecanismos con los que cuentan sus bancos con la finalidad de prestar un mejor servicio a sus clientes; el producto más relevante es un crédito de hasta el 70% para aquellas personas que logren ahorrar un 30% del costo de la vivienda. Por otro lado, Chile cuenta con un modelo de desarrollo integral, que a través del fortalecimiento formativo, busca generar un nivel de cohesión en los estratos más bajos de ese país. En primera instancia se imparten charlas de motivación a un grupo de mujeres, acompañadas por una asistencia técnica en temas financieros y de emprendimiento; el grupo se evalúa a fin de que los ganadores puedan acceder a un microcrédito que será destinado principalmente a la adquisición o mejora de su vivienda.



## ***Metodología del Trabajo***

El presente trabajo se elaboró a través de una investigación descriptiva del sector de la construcción de vivienda en nuestro país. Se utilizó este método debido que se realizó un análisis del sector, incluyendo variables como: el comportamiento del sector dentro del PIB, el crecimiento o decrecimiento del sector, los recursos y empleos generados, instrumentos financieros, con los que se contó para su desarrollo y el desenvolvimiento del crédito, tanto en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda como en el Banco del Pacífico.

En la investigación se logró describir el comportamiento como tal del sector de la construcción de vivienda en el Ecuador, así como los diferentes actores que interactúan dentro de éste, además las herramientas que la banca tradicional ofrece para el progreso y desarrollo de la vivienda en el país.

Por otro lado, el presente estudio se complementó a través de una investigación explicativa, que sirvió como base para analizar tanto los efectos directos como los indirectos de la ausencia de una línea de financiamiento para la construcción de vivienda en la CFN, lo que permitió que se analizaran alternativas diferentes de entrega de recursos por parte de CFN hacia dicho sector generando empleo y dinamización de la economía en cuanto a las cadenas productivas que se mueven a través de la construcción.

### **Métodos de Investigación**

El método que se utilizó para la elaboración del presente estudio fue el Inductivo, puesto que en primera instancia se evaluó detalladamente el sector de la vivienda, analizando variables de crecimiento, características de las líneas de financiamiento, inversión pública y privada, problemas de hacinamiento, etc. De esta manera, se identificó la situación real del sector en cuanto al déficit habitacional que actualmente se presenta en el Ecuador. Además se realizó un análisis de las políticas gubernamentales aplicadas para mejorar el sector de la vivienda, justificando de esta manera los recursos que fueron destinados para la consecución de proyectos de vivienda.

Este método permitió analizar todas las aristas que engloban al sector de la construcción de vivienda, por lo que al detallar debilidades, fortalezas, necesidades y problemas, se obtuvo una visión macro del sector, lo que contribuyó a que se promuevan mecanismos alternativos de financiamiento diferentes al crédito, generando nuevos productos que apoyarán al desarrollo de la construcción y vivienda en nuestro país.

Por otro lado se analizó la participación que tenía el segmento de construcción para la vivienda dentro de la cartera de crédito de la CFN y la afectación que tuvo, respecto de la política estatal, al limitar a esta institución la entrega de recursos para proyectos destinados

a la construcción de vivienda (años 2006 – 2010), así como el efecto causado al generar un reordenamiento de las líneas de crédito para la vivienda, otorgando a los Bancos Ecuatoriano de la Vivienda y Pacífico, la potestad de conceder dichos créditos.

## **Fuentes de información**

Las principales fuentes de información, para la elaboración del presente estudio fueron secundarias. Se realizó un análisis y síntesis de los diferentes datos estadísticos como: volumen de créditos, número de operaciones, montos colocados, número de beneficiados y proyecciones tanto de la CFN como del BEV y el Banco del Pacífico, además se obtuvo otras informaciones procedentes de Banco Central del Ecuador, relacionados al sector de la vivienda y construcción.

Mediante las fuentes de información señaladas, se pudo interpretar y evaluar la composición de las carteras de: CFN, BEV y Banco del Pacífico, así como el volumen de créditos de vivienda para la construcción, inversión realizada por el Gobierno, matriz de insumo producto, de la que se obtuvo información relacionada con la composición del PIB y el aporte del sector a la economía ecuatoriana.

Asimismo, se analizó los datos obtenidos de la encuesta de población y vivienda del año 2010 para poder contrastar con la información financiera los beneficiados de los créditos, el déficit habitacional, el estado de las viviendas y los problemas que éstas aquejan.

## **Objetivo General:**

Realizar una evaluación del crédito que la CFN otorgaba para la construcción de viviendas para la venta en el período junio 2006 hasta junio 2010, con la finalidad de analizar los efectos dentro del portafolio de créditos de CFN puesto que eliminará la atención crediticia a este segmento.

## **Objetivos Específicos:**

- Efectuar un diagnóstico del sector de la vivienda dentro de la economía del país y determinar el déficit habitacional.
- Determinar el desenvolvimiento de la cartera de créditos para la construcción de viviendas de la CFN desde junio 2006 hasta junio de 2010.
- Determinar el desenvolvimiento de la cartera de créditos para la construcción de viviendas del BEV y Banco del Pacífico durante el período comprendido entre junio de 2010 y marzo de 2011.
- Evaluar las repercusiones y las incidencias, tanto económicas como sociales con respecto a la disposición gubernamental de suspender la línea de construcción de

vivienda en la CFN desde el punto de vista del déficit habitacional y la composición de la cartera de CFN.

### **Preguntas de Investigación:**

- ¿Cuál es la situación del sector de la vivienda en el país?
- ¿Cuál fue el impacto en la composición y evolución de la cartera una vez que la CFN tuvo que dejar de otorgar créditos para la construcción de viviendas?
- ¿Existen otras alternativas de financiamiento diferentes al crédito?

# ***Fundamentación Teórica***

## **Características del Desarrollo Financiero**

Para sustentar la idea en la que el crecimiento de la economía de una nación tiene como variable importante el desarrollo del sistema financiero es relevante conocer las características del desarrollo financiero y después cotejarlas con el crecimiento de un país. De esta manera, se puede evidenciar que el intercambio de bienes y servicios entre las y los agentes económicos de una economía se los puede realizar: a) comprando y vendiendo al contado tiene relación con la modalidad de adquirir y traspasar bienes y servicios mediante la entrega de dinero, b) regalando tiene que ver con el intercambio de bienes y servicios sin compensación monetaria alguna y c) financiándolo a través de la utilización de instrumentos financieros.

Para Luis Rivero (1987:147), mientras más alto sea el nivel de ingresos de un país, mayor será la importancia cuantitativa de las operaciones financieras por unidad de producto. Asimismo, el autor indica que el crecimiento del sector real de la economía está ligado al crecimiento del sector financiero de una región, al ser mayor el ingreso per cápita también lo será el valor de los activos reales y por ende existirá un mayor crecimiento de las operaciones crediticias en base a la riqueza que posee cada habitante. De la misma manera al existir un desarrollo en el sector real, el progreso también se verá reflejado en cada habitante de un país; es decir que siempre existirán unidades económicas receptoras de ingresos que requieran de movilización de activos financieros dando como resultado un dinamismo en la economía.

La dinamización de la economía tiene una relación muy estrecha con el financiamiento y el acceso que los y las agentes de la economía pueden tener para la creación o implementación de una unidad productiva. En este sentido, Luis Rivero (1987: 150) sostiene que se puede establecer dos tipos de financiamiento: a) directo tiene que ver con el préstamo que hace la unidad superavitaria a la deficitaria sin que entre esta transacción exista un intermediario. En este caso a la unidad que le falta recursos, emite un instrumento financiero el mismo que es aceptado por el o la agente superavitaria, y b) financiamiento indirecto se requiere de un intermediario para realizar cualquier tipo de transacción en este caso de un banco, entidad encargada de la captación de recursos de una economía y posterior colocación en dicha economía generando un rendimiento constante. Cuando el proceso de intermediación financiera se lleva a cabo por parte de instituciones financieras, se hace referencia a la institucionalización del proceso de financiamiento con lo cual se adelanta el intercambio financiero y el crecimiento económico.

## Intermediación Financiera

Para Lorena Pizarro (2006: 6), la intermediación financiera es un proceso de la actividad comercial que consiste en transferir fondos de ahorrantes hacia los inversionistas. La intermediación financiera capta los recursos del público para poder dar préstamos e invertirlos en otros bancos, administradoras de fondos mutuos o fondos de inversión. Asimismo, la misma autora sostiene que la constatación de la intermediación ha originado una gran variedad de activos financieros de crédito como los bonos, acciones títulos valores, etc. El sistema financiero se ha convertido en una red compleja, en la cual distintos tipos de instituciones financieras comercializan una amplia variedad de estos activos en mercados financieros muy distintos.

La intermediación financiera como tal se inicia con el ahorro que puede generar una unidad económica y con el destino que puede tener dicho ahorro; en este sentido el o la agente de la economía estará en la capacidad de convertirse en una persona superavitaria que preste sus fondos a otra persona deficitaria a través de un banco.

De acuerdo a la revista Edufinet (2008: párr.2), la función de intermediación financiera bancaria resulta ventajosa para el conjunto de la economía, debido a múltiples factores, entre los que destacan los siguientes:

- Ampliación de las posibilidades de financiación, al facilitar la movilización de los fondos y aumentar las posibilidades de colocación de recursos por parte de los pequeños ahorradores.
- Reducción del riesgo de los recursos gestionados, como consecuencia de la diversificación de las inversiones.
- Aprovechamiento de las economías de escala.
- Desarrollo de la gestión de los mecanismos de pagos, dada su contribución a la generación y al mantenimiento del conjunto de instrumentos, procesos y canales de transferencia de fondos entre los diferentes agentes de la economía, necesarios para el desarrollo de la actividad económica.

Sin embargo todos los beneficios antes mencionados, no generan una total confianza tampoco el mejoramiento de servicios financieros tiene relación con el crecimiento económico de un país. Pero es relevante destacar que los países que conciben una tasa de crecimiento más alta también cuentan con una capacidad financiera o suficientemente desarrollada para que pueda ocupar el rol de intermediaria y los flujos existentes en la economía no se queden estancados en un solo sector sino que al contrario se maneje de una manera que vaya apegado al sector real de la economía.

## Pensamiento Económico y el Crédito

Según (Stiglitz y Weiss, 1992, citado en Crisalia 2008: párr.2) modelan el mercado de préstamos y llegan a una conclusión que: “en los mercados con información imperfecta donde el precio pueda ser utilizado como mecanismo de screening o de señalización, se producen distorsiones que impedirán inevitablemente una adecuada asignación de recursos.”

De la misma manera, la revista sostiene que en determinados casos en que un cliente está dispuesto a pagar más interés por un préstamo que otro cliente, el banco le penaliza porque asume que ese cliente tiene algo negativo en su proyecto que no cuenta en la solicitud. Da igual que ambos clientes sean idénticos, el banco penaliza el hecho de que uno señalice que está dispuesto a pagar más. Además, en su proyecto demuestran que si un banco exige más garantías a un cliente, probablemente está atrayendo a clientes con más riesgo, y por tanto la rentabilidad baja.

Por otro lado para Luis Rivero (1987: 143) afirma que el sector financiero de la economía de un país o de una región particular del mismo puede ser, a la vez, causa y consecuencia del grado de crecimiento económico de ese país o región. Mientras más pobre sea el área en consideración, probablemente su sector financiero se caracterice así mismo por su atraso relativo. De allí que una de las posibles estrategias de crecimiento económico se base en el desarrollo de las variables financieras, para tratar de facilitar de ese modo el crecimiento de las variables reales.

Tal y como se afirma en la cita anterior el sector financiero en la economía es tan importante como los agentes que confluyen para el desarrollo de un país, dicho sistema financiero es en gran medida responsable de los aciertos o fracasos que un país pueda tener. Asimismo, los bancos son los encargados de dinamizar la economía mediante la colocación de recursos en los diferentes sectores de una nación. Sin embargo es importante hacer mención que el sistema financiero no tiene por objetivo propender a que los sectores más riesgosos y más desatendidos puedan salir adelante, los bancos al igual que cualquier otro negocio tienden a generar acumulación de capital y rentabilidad fija o variable con el transcurrir del tiempo.

He aquí el verdadero problema de decrecimiento productivo de un país puesto que al no contar con los recursos económicos (capital) para que la producción sea fortalecida, difícilmente cualquier emprendimiento podrá salir adelante en el objetivo de generar empleo y riqueza. Este es el rol que cumplen a nivel internacional la banca de desarrollo, cuyo objetivo primordial es alentar a sectores riesgosos y brindar tanto productos financieros como no financieros con la finalidad de que dichos sectores formen parte del crecimiento nacional sin que sean relegados por ser catalogados como riesgosos.

En este sentido la banca de desarrollo cumple varios roles en la economía de un país, a más de conceder créditos a sectores riesgosos, también deben manejarse bajo un marco de políticas anticíclicas que apoyen la labor del pequeño y mediano empresario en tiempos de crisis. Así pues, el objetivo trascendental de este esquema financiero es generar una economía competitiva que ayude a equilibrar la brecha existente entre los países desarrollados con los emergentes. Todas las políticas que vayan acordes con el progreso deben añadir un valor agregado para que los proyectos que no son tomados en cuenta por la banca tradicional sean capaces de generar innovación y brinden empleo, permitiendo de esta forma acortar los índices de pobreza con los que cuenta una nación subdesarrollada.

A diferencia de los bancos normales, la banca de desarrollo debe tener una actitud proactiva con la gente, es decir deben hacer un acercamiento hacia las personas y no esperar a que éstas se acerquen al banco, de esta forma se podrán conocer las necesidades y problemas que cada uno de los sectores de la economía tengan. Una vez que se haya identificado los conflictos la banca de desarrollo deberá impartir a más del crédito, asistencia técnica, seguros, garantías, etc. en post de nivelar dichos desequilibrios que se generan a partir de políticas fiscales o por acción del propio mercado.

En el Ecuador, la Corporación Financiera Nacional es una de las instituciones financieras que cumplen con el rol de banca de desarrollo, misma que tiene como misión: “A través de la provisión de productos financieros y no financieros alineados al Plan Nacional del Buen Vivir, servir a los sectores productivos del País” y su visión: “Ser la banca múltiple de desarrollo, moderna y eficiente, con énfasis en aquellos sectores desatendidos, apoyando así al desarrollo económico y social del Ecuador.” Esta institución pública durante su largo trayecto ha sido considerada como parte estratégica para la elaboración e implementación de políticas financieras que ayuden a combatir la crisis financiera del año 1998 y básicamente para que cumpla la función de ir de la mano con la función ejecutiva para el desarrollo y el emprendimiento de proyectos.

## **La liquidez**

Para Larrain y Sachs (2002: 138) “la liquidez es la capacidad de un activo de convertirse en efectivo sin perder su valor” Es decir que mientras más rápido se pueda convertir un activo en dinero es más líquido; por lo que se puede inferir que el dinero en efectivo (monedas y billetes) son los más líquidos que puede haber en una economía.

En el sistema financiero se pretende que las instituciones bancarias cuenten con suficiente liquidez para que puedan proveer a los actores de la economía de recursos para inversión y desarrollo de proyectos productivos. Es muy importante considerar esta variable para el normal desempeño de la economía de un país, puesto que el exceso de liquidez en la economía provocaría externalidades que pueden afectar en un largo plazo a los y las agentes. Por el contrario si no existiera la suficiente liquidez, las tasas para otorgar un crédito serían demasiado altas y muy pocos proyectos podrían acceder a este tipo de financiamiento.

## **Liberalismo e Intervencionismo**

Miguel Bustos (2005: párr.2) señala que “el liberalismo defendía la libertad política y económica contra las barreras feudales a la movilidad de hombres, de capital y de mercancías, la imposición de tributos en forma despótica, sin representación de los contribuyentes, y los gastos desaforados de las monarquías.” Asimismo, sostiene que “el intervencionismo estatal surgió con las guerras y como estrategia para acelerar el desarrollo capitalista en países como Alemania, Francia y los Estados Unidos durante el siglo XIX, aplicando aranceles altos a los competidores de otros países y favoreciendo los negocios domésticos con los contratos públicos”

Conforme a la Revista de Estudios Sociales, existen grandes y variadas paradojas en este proceso de creciente liberalización de las economías del mundo, acelerado por la caída del muro de Berlín y el éxito de la apertura de la gran China. Una, que los que más se beneficiaron de la liberalización comercial fueron el Japón y los dragones que practican una intensa intervención estatal, sobre todo crédito barato y abundante, para apoyar sus ofensivas exportadoras.

En el Ecuador se torna imperante analizar las fallas de mercado con respecto a la dinamización de la economía en cuanto al otorgamiento de créditos por parte del sistema financiero nacional. En este sentido, el estado ha promulgado una política para impulsar el aparato productivo del país, para que a través de éste exista más fuentes de empleo y las familias mejoren su calidad de vida.

Sin embargo una de las fallas de mercado más importantes para el sistema financiero nacional es la asimetría de la información que conlleva el riesgo moral que pueda presentar un cliente durante el proceso del crédito puesto que si está consciente de que el dinero que fue entregado no tiene ningún tipo de supervisión y control, puede llegar a desviar los fondos y utilizar dichos recursos para beneficio propio.

Cuando el cliente se acerca a un banco a pedir un crédito puede mentir con respecto a los bienes que propone dejar en garantía o simplemente utilizar los recursos prestados de la institución y canalizarlos de una manera diferente lo que generaría problemas con el pago de la operación. Es por eso que la supervisión y el acompañamiento que realiza un banco en la fase de administración del crédito es un puntal fundamental para que no existan problemas cuando se recupere el dinero prestado.

## **El papel de la banca y el multiplicador de Keynes**

Según Louis-Philippe Rochon (2009: 57) los post-Keynesianos dan a los bancos un papel fundamental en la creación endógena del dinero puesto que los bancos son agentes activos



en el proceso de creación de crédito y dinero, sus acciones influirán sobre el valor del multiplicador durante el ciclo de producción.

De esta manera, el mismo autor (2009: 58) sostiene que “los bancos siempre son jugadores activos en el proceso de oferta de crédito y no prestan indistintamente, solamente prestan a personas solventes.” En este sentido, la banca privada lo que premisa es hacer un negocio a través de su función principal que es la de ser intermediario financiero y generar un rendimiento conveniente a largo plazo. Lo contrario sucede con la banca de desarrollo cuyo rol fundamental es convertirse en un brazo ejecutor de las políticas estatales, con la finalidad de otorgar créditos a segmentos y sectores de la economía que cuentan con un riesgo potencialmente alto y que muchas veces no son atendidos por la banca privada.

## **El Crédito**

Para Clemente Aucay (2010: 3) la palabra crédito viene del "latín creditum que significa cosa confiada. Por lo tanto, la noción de crédito aparece vinculada con tener confianza.” Asimismo, para Leonardo Zúñiga (1987: 19) “crédito se entiende la entrega en el presente de algo tangible que tiene valor, con la condición de devolver en el futuro.”

El crédito se convierte en una variable fundamental para el crecimiento económico de una región en el sentido de acumulación de capital y generación de plazas de empleo cuando se realiza un financiamiento con fines productivos. De esta manera se puede obtener recursos en un corto plazo con la finalidad de invertir en proyectos productivos que generen un rendimiento a largo plazo.

## **Tipo de Crédito**

Existen varios tipos de crédito, su diferencia se encuentra en el segmento al cual dicho financiamiento va a ser atendido, a continuación se presentan los más relevantes:

### **Crédito Público**

Para Álvaro de la Helguera y García (1928: párr.18) “sostiene que el crédito público es el que inspiran las naciones, las provincias y las ciudades, representadas respectivamente por sus gobiernos, diputaciones y municipios. Este crédito constituye la honra de los Estados y debe mantenerse a gran altura, cumpliendo con fidelidad lo estipulado, publicando con lealtad las operaciones del Tesoro y haciendo que los ingresos superen a los gastos; pero sólo debe utilizarse para atender necesidades verdaderas, como la defensa del territorio nacional o la terminación de obras reproductivas, pues es peligroso abusar de él.”

### **Crédito Privado**

Para el Instituto Superior de Técnicas y Prácticas Bancarias (2009: párr.3) denomina crédito privado o crédito al sector privado el concedido a personas naturales o jurídicas que están

sujetas al derecho privado y en las que el capital o el control de la administración no corresponden a ninguna administración pública. En algunos casos es difícil la adscripción al sector público o privado de una determinada empresa a efectos de considerar el crédito concedido a la misma como privado o público, como consecuencia de participaciones mixtas y de la tendencia a formar conglomerados o grupos en cascada.

### **Crédito Directo**

Según Scrib (2012: 12), afirma que “el crédito directo es aquel otorgado directamente al cliente sin la necesidad de averiguación de antecedentes financieros y crediticios debido a que el mismo es cliente frecuente de la empresa financiera y no requiere de una investigación previa.”

El crédito directo es una de las modalidades más utilizadas en nuestro país sin embargo no es la única que puede generar algún tipo de rendimiento positivo; en algunas ocasiones el financiamiento de una operación mediante la entrega directa de recursos termina perjudicando al proyecto, debido a que el análisis no fue bien hecho, a que el período de gracia fue muy corto, etc. De esta manera, otros mecanismos financieros válidos para entregar dinero puede ser mediante la vía de segundo piso, participar accionarialmente dentro de una empresa, entre otros.

### **Crédito Hipotecario**

Para la Superintendencia de Bancos y Seguros el crédito hipotecario aquel en el que el deudor cuenta con el respaldo de una garantía de un bien inmueble hipotecado a la institución financiera. Por lo general, es de mediano o largo plazo y se otorga para la compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda, compra de sitios, oficinas o locales comerciales, o para libre disponibilidad; tales propiedades quedan como garantía del préstamo, a favor de la institución financiera que lo otorga, para asegurar el cumplimiento de su pago.

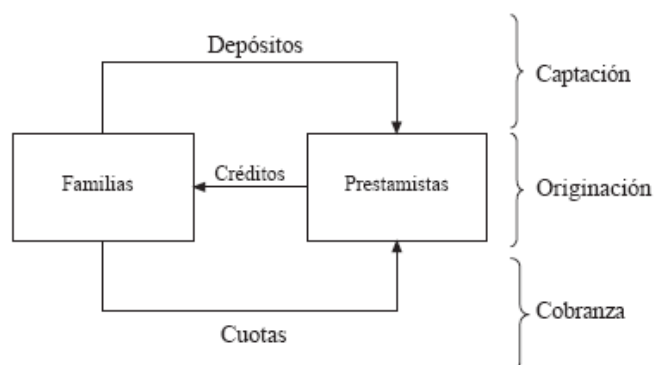
## **Modelos de movilización de recursos financieros para la vivienda**

Para Gonzales Gerardo (2006: 117) “la vivienda constituye un bien duradero; es quizá el más importante activo físico de la mayoría de las unidades familiares, y su precio suele ser varias veces superior a los ingresos de los potenciales demandantes.” Al analizar lo expuesto por el autor se puede deducir que al ser considerada la vivienda como un bien duradero, las y los agentes de la economía realizarán el sacrificio necesario para poder tener una casa propia o contar con una vivienda que llene sus expectativas. Es de esta manera que los atractivos que promueven las instituciones financieras se basan en los plazos que pueden otorgar y los incentivos que puedan generar en torno a la vivienda.

Para las instituciones financieras del mundo su principal función es la de ser un instrumento de intermediación y movilización de recursos. En ese sentido en el gráfico No. 1 se puede

evidenciar claramente las fases que se cumplen en una institución bancaria. La primera etapa consta en captar recursos de los agentes superavitarios, posteriormente se identifica los agentes deficitarios que requieran de un crédito para cualquier tipo de negocio y como última etapa, después de haber sido originado el financiamiento comienza la etapa de administración y cobranza de los recursos prestados.

**Gráfico No. 1**



Fuente: CEPAL  
Elaboración: CEPAL

Según Gerardo Gonzales (2006: 118) con miras a atraer mayores recursos financieros hacia el sector vivienda, teniendo en cuenta que los mercados de capital cuentan con nuevos agentes inversionistas y más fondos de largo plazo, y a lograr que los plazos de dichos recursos calcen adecuadamente con los plazos de las colocaciones que financian, se viene prestando creciente atención a un modelo emergente de movilización de recursos. Éste se basa en el desarrollo de un mercado secundario de hipotecas, en el cual los créditos para vivienda son primero vendidos, por lo general a entes especializados en adquirir hipotecas de diferentes prestamistas, con cuyo respaldo se emiten títulos y valores que son adquiridos por inversionistas en los mercados de capital.

Conforme a la cita textual antes mencionada, se torna necesario que la economía de un país maneje todas las aristas posibles en cuanto a los mercados. Si bien es cierto que el autor plantea una captación de recursos a corto plazo para inversiones hipotecarias a largo plazo, en el Ecuador el mercado de capitales no tiene mayor desarrollo en cuanto a emisión de títulos valores y al universo que maneja, debido a la falta de confianza de los inversionistas y al poco interés que las empresas tienen en este mercado.

De la misma manera, el autor señala que existe una clara tendencia a reevaluar los esquemas institucionales para la movilización de recursos hacia el sector habitacional. Lo que se busca es asegurar un mayor volumen de créditos hipotecarios habitacionales y a la vez procurar que los recursos se obtengan en condiciones de plazo compatibles con el financiamiento de viviendas. Así, se advierte un desplazamiento del modelo tradicional, circunscrito al mercado financiero, de movilización de ahorros familiares de corto plazo para otorgar créditos habitacionales de largo plazo. Pero tal desplazamiento no apunta a

descartar este modelo tradicional, que continuará siendo importante en la gran mayoría de los países en desarrollo, sino a complementarlo con un esquema que obtenga recursos tanto del mercado financiero como del mercado de capital, a través de mecanismos tradicionales de captación de ahorros familiares y de mecanismos de captación de ahorros institucionales, para originar créditos hipotecarios que puedan ser securitizados.

Según (Hausman, 1998: 11, citado en Gerardo Gonzales) afirma que a partir de la separación de las funciones de originación de créditos hipotecarios y de captación de ahorros del público, se vislumbra una tendencia hacia la captación del ahorro general de la economía para canalizarlo de alguna forma al financiamiento de la vivienda, a través de innovaciones en los instrumentos de movilización de recursos.

Contrario a la propuesta de Gerardo Gonzales, Hausman sostiene que la captación de recursos es el instrumento fundamental para que una institución financiera pueda otorgar créditos a corto, mediano y largo plazo. De esta manera se asegura la liquidez y conforme a las demás operaciones que vaya haciendo la misma institución puede generar un equilibrio en su portafolio y así brindar un mejor servicio para créditos que son mayores a un año.

## **Fortalecimiento de los instrumentos de crédito hipotecario para la vivienda**

Para Gonzales Gerardo (2005: 121) la movilización de recursos de largo plazo por los sistemas financieros de vivienda es una tarea pendiente en la mayoría de los países de América Latina. Países como Brasil, con su antiguo Sistema de Financiamiento Habitacional (SFH); Colombia, con el extinto sistema basado en la unidad de poder adquisitivo constante (UPAC); Costa Rica, con el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), y la República Dominicana, con el Sistema Dominicano de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, sustentan primordialmente la actividad de créditos para vivienda de largo plazo con recursos captados en los mercados financieros, muchos de ellos de corto plazo.

Para el mismo autor, el SFH de Brasil emplea las denominadas “cadernetas de poupança”, un instrumento de captación de ahorros a la vista cuyo crecimiento real, desde 1981 en adelante, tendió a ser inferior al de los activos financieros no monetarios; además, estos depósitos han sido muy volátiles y prevalece un rígido esquema de colocación de los recursos captados por esta vía. En Costa Rica, una de las principales debilidades de las mutuales, que forman parte del SFNV, es el descalce de plazos entre sus captaciones y sus colocaciones de largo plazo. Este tradicional esquema para financiar créditos de largo plazo con ahorros de corto plazo es potencialmente vulnerable, por los riesgos de descalce de plazos y tasas que conlleva.

Como se puede evidenciar el principal reto para las instituciones financieras de América Latina es el ser eficaces y eficientes con las captaciones y colocaciones. La clave del éxito es equiparar éstas dos variables para poder generar productos y servicios financieros para aquellos proyectos de inversión cuyo capital inicial es superior a los ingresos de un agente económico y a la capacidad de endeudamiento que éste puede presentar. Las viviendas a nivel mundial tienen la particularidad de que son muy costosas financiar a corto plazo por lo que las instituciones financieras están en la obligación de brindar a sus clientes un mecanismo efectivo en cuanto al otorgamiento de créditos a largo plazo, sin que la liquidez se vea afectada.

# Diagnóstico del Sector de la Construcción

## Análisis del sector de la construcción

El sector de la construcción en los últimos tiempos ha tenido una participación considerable dentro del PIB del Ecuador, esto está muy ligado con el énfasis que los Gobiernos Nacionales en la última década han realizado provocando una disminución del déficit de viviendas en el Ecuador. Todo este boom de la construcción va acorde con el crecimiento tanto poblacional como cultural, el brindar una vivienda segura, sin problemas estructurales de construcción y sobre todo atacando a un problema social tan fuerte como lo es la pobreza y la indigencia.

El desarrollo de un país está estrechamente ligado al sector de la construcción específicamente al de vivienda, puesto que desde esta arista de la economía se puede generar empleo a muchas personas y la cadena de valor es sumamente amplia tanto en bienes como en servicios. Todas estas variables confluyen para que la construcción ya sea de viviendas, edificaciones, carreteras, etc. se convierta en un ente productivo muy importante para el país.

De acuerdo a los datos obtenidos del Banco Central del Ecuador se puede evidenciar que entre las industrias más relevantes del país que se encuentran generando empleo están: la agricultura, ganadería, caza y silvicultura con aproximadamente el 28%, el comercio al por mayor y menor con un 20%, la industria manufacturera, excluyendo la refinación del petróleo, con un 10.5% y la construcción con un 6.4% tal y como lo muestra la tabla No. 1.

**Tabla No. 1**  
**Industrias de la Economía del Ecuador Año 2011**

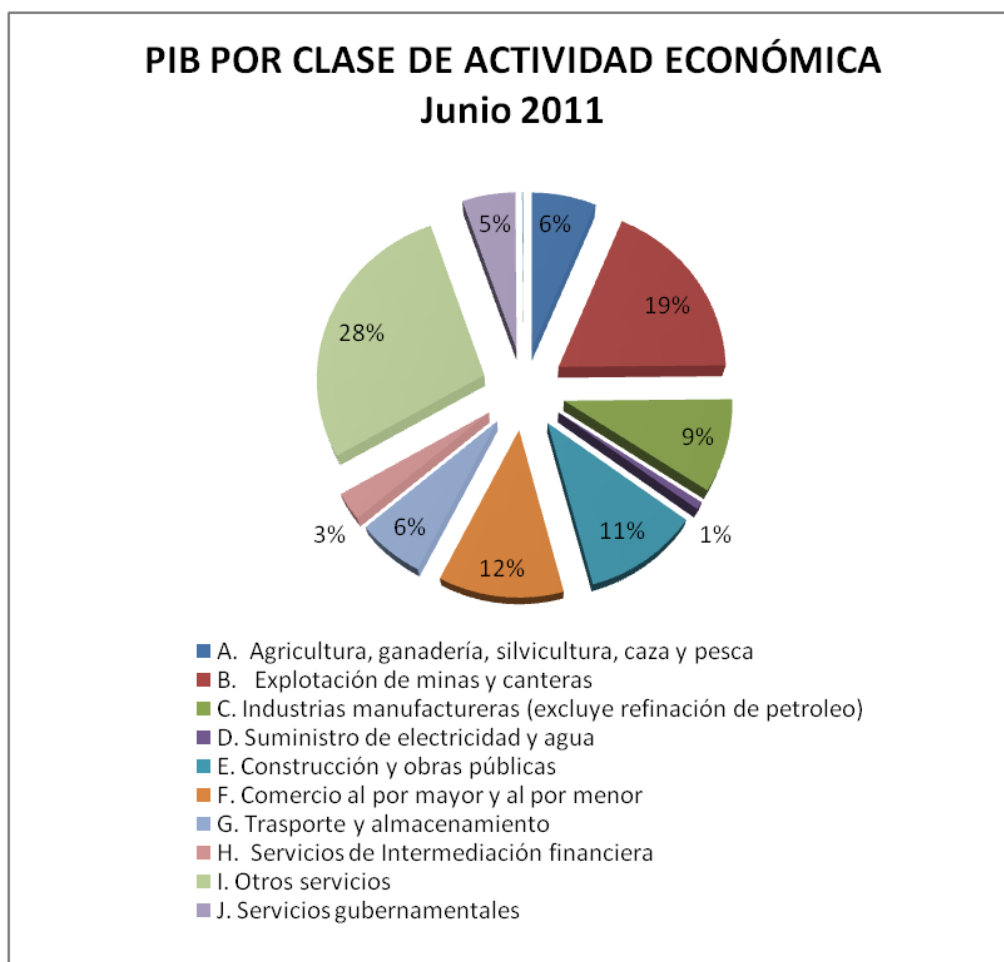
<b>Industria</b>	<b>Empleo (%)</b>
A.- Agricultura, ganadería caza y silvicultura	27.9
B.- Pesca	0.9
C.- Explotación de minas y canteras	0.5
D.- Industria manufacturera (excluye refinación de petróleo)	10.5
E.- Suministro de electricidad y agua	0.5
F.- Construcción	6.4
G.- Comercio al por mayor y menor	20.0
I.- Transporte y almacenamiento	6.0
J.- Intermediación financiera	0.9
H+K+M+N+O.- Otros servicios	19.9
L.- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	3.6
P.- Hogares privados con servicio doméstico	3.0
<b>Total Empleo</b>	<b>100</b>

Fuente: BCE

Elaboración: Juan Esteban Enríquez

Según fuentes del Banco Central del Ecuador, el sector de la construcción para junio de 2011 representa el 11% del PIB siendo la cuarta actividad más importante para el país, por detrás de: otros servicios con el 28%, explotación de minas y canteras con el 19% y el comercio al por mayor y al por menor con el 12% del total del PIB, tal y como lo muestra el gráfico No. 2.

**Gráfico No. 2**



**Fuente:** BCE

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

Por otro lado, la variación interanual nos da una pauta del progreso o retroceso que un sector dentro de la actividad económica puede tener un año con respecto al otro. De esta manera, en la tabla No. 2 se evidencia que la industria de la construcción fue el sector que más se desarrolló en el año 2010 debido a un aumento de proyectos de infraestructura ejecutados por el estado y por el incremento de programas inmobiliarios tanto privados como públicos, dicho sector alcanzó una variación del 25.93% para el año 2010 y contribuyó con el PIB en 2.45%.

**Tabla No. 2**  
**Variaciones de las Industrias 2010**

<b>Industria</b>	<b>Variación Interanual (%)</b>
A.- Agricultura, ganadería caza y silvicultura	5.38
B.- Pesca	13.34
C.- Explotación de minas y canteras	5.39
D.- Industria manufacturera (excluye refinación de petróleo)	5.91
E.- Suministro de electricidad y agua	34.9
F.- Construcción	25.93
G.- Comercio al por mayor y menor	6.85
I.- Transporte y almacenamiento	6.04
J.- Intermediación financiera	12.9
H+K+M+N+O.- Otros servicios	11.88
L.- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	1.34
P.- Hogares privados con servicio doméstico	2.13
<b>Total Empleo</b>	<b>100</b>

**Fuente:** BCE

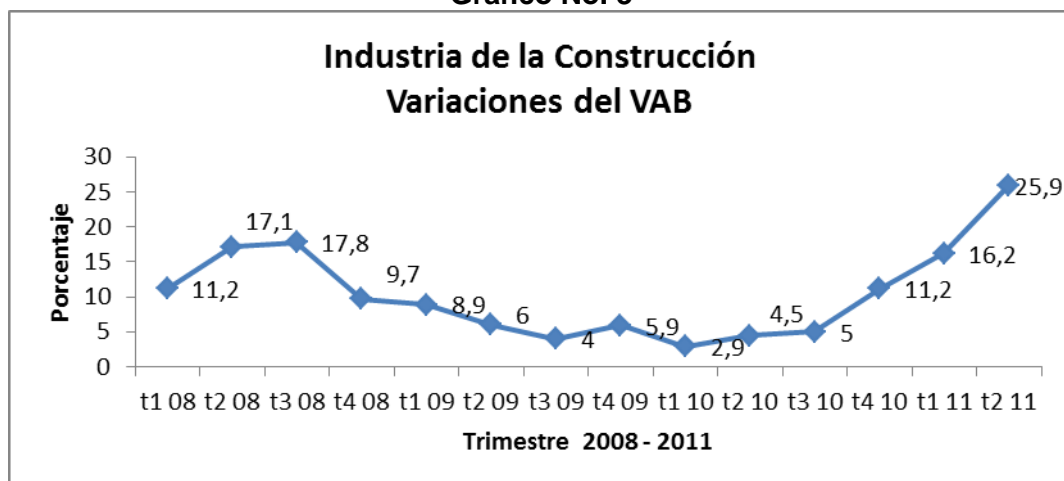
**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

El Valor Agregado Bruto (VAB) mide el valor generado por la construcción, dicho valor es recogido de todos los segmentos de la cadena de producción que agregan valor a la economía nacional. De acuerdo al gráfico No. 3 se puede obtener una visión clara del sector de la construcción el mismo que engloba varios aspectos como la vivienda, realización de carreteras, puentes, etc. en ese sentido podemos observar que la variación del VAB desde el primer trimestre del 2008 ha tenido un crecimiento del 14.7% hasta el segundo trimestre del año 2011.

Además en el mismo gráfico No. 3 se puede inferir que el VAB más bajo durante el tiempo analizado fue en los años 2009 – 2010 que fue en promedio de 4.7% provocando una desaceleración en el sector y generando varias especulaciones en torno a la crisis mundial y principalmente a la construcción de viviendas. Pese a todo esto a finales del 2010 existió un repunte, aumentando su valor agregado bruto de un trimestre a otro en un 55% y llegando al año 2011 a constituirse en uno de los sectores que aporta significativamente al PIB del Ecuador alcanzando un 25.9% siendo éste el valor más alto en el período analizado.



**Gráfico No. 3**

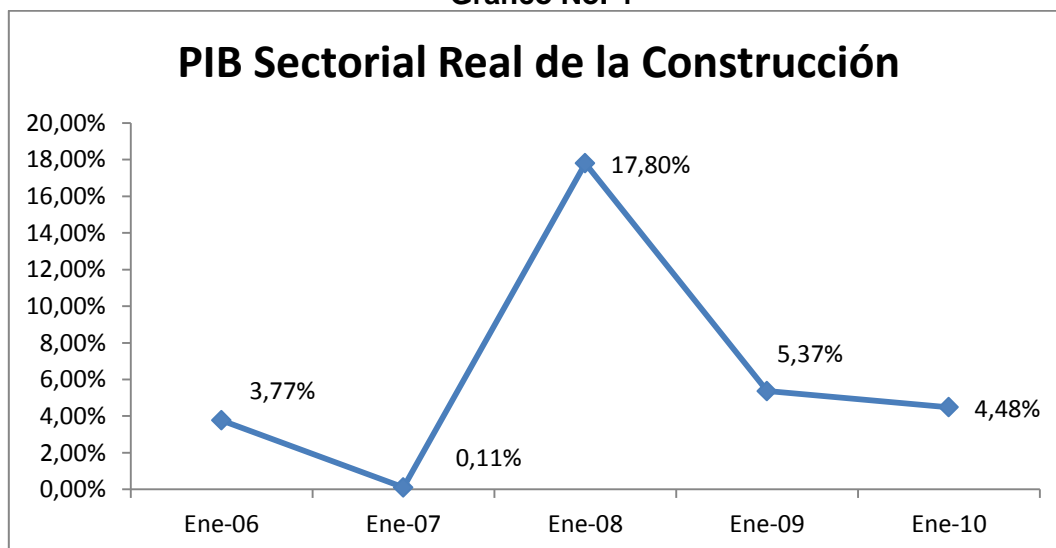


**Fuente:** BCE

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

De acuerdo al gráfico No. 4 en el cual se muestra al PIB sectorial real de la construcción, en promedio desde enero de 2008 hasta enero de 2010 es de 6.31%. Como se puede evidenciar para el año 2008 existió un aumento considerable del 17.69%, sin embargo para el siguiente año volvió a caer al 5.37%. Se puede deducir que el sector de la construcción tuvo un comportamiento demasiado volátil provocado en gran medida por la crisis internacional del sector inmobiliario.

**Gráfico No. 4**



**Fuente:** BCE

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

La participación de la construcción dentro del PIB del Ecuador en los últimos 5 años ha sido sumamente importante para la creación de nuevas fuentes de trabajo, incremento de la producción de la cadena de valor, etc. De acuerdo a cifras del Banco Central del Ecuador, la construcción desde al año 2006 al 2010 ha tenido un incremento del 8% provocando un impacto significativo dentro del PIB, alcanzando el 9.35% de participación para el 2010.

**Gráfico No. 5**



Fuente: BCE

Elaboración: Juan Esteban Enríquez

En cuanto al sector financiero público y privado, se puede deducir que ha existido un aumento en el volumen de crédito para el sector de la construcción, tal y como se muestra en el gráfico No. 6, por lo que la política estatal ha ido encaminada a mejorar esta arista de la economía, pero sobre todo el sector se ha mostrado creciente para el período analizado (2006 – 2010) por lo que se han entregado recursos de aproximadamente USD 7 mil millones de dólares, obteniendo las cifras más altas en el año 2009 y 2010. Por otro lado el año en el que menos se destinó recursos para este segmento fue en el 2008 puesto que únicamente dicho sector requirió de no más de USD 519 millones de dólares. De esta manera se puede evidenciar que ha existido un incremento en los recursos destinados para la actividad constructora de 108%, provocando de esta manera un incremento indirecto para el sistema financiero nacional, coadyuvando con la colocación y generación de rentabilidad para la economía nacional.

**Gráfico No. 6**



Fuente: BCE

Elaboración: Juan Esteban Enríquez

De acuerdo a los datos antes mencionados, en los que el sistema financiero nacional presentó un crecimiento notable en el sector de la construcción, se torna importante analizar la morosidad que tuvo en dicho período. Conforme a los datos presentados por el Banco Central del Ecuador la morosidad para el sector de la construcción es en promedio de 2.57% lo cual nos indica que no existen problemas relevantes de pago para este segmento, es decir la capacidad de pago en relación a los proyectos de construcción es positiva y que los flujos generados dan para el repago en este tipo de operación crediticia.

El porcentaje más alto de mora fue en el año 2008 para el cual el sector de la construcción tuvo un índice de morosidad de 2.70% en tanto que el año 2007 fue de 2.50% el más bajo dentro del período analizado.



**Fuente:** BCE

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

Conforme los datos antes mencionados, se puede evidenciar que el sector de la vivienda en los últimos años se ha convertido en uno de los ejes más importantes para la economía del país. En este sentido conforme al gráfico No. 8 se puede evidenciar la participación de la construcción con respecto del Producto Interno Bruto para el período 2008 – 2011. Esto se debe a que tanto la banca pública como privada cuenta con fuentes de financiamiento atractivas para el cliente, y sobre todo ven en la construcción una fuente de ingresos permanentes a largo plazo. Las tasas de interés, así como los plazos otorgados por las entidades financieras se tornan cada vez más flexibles para que las personas puedan acceder a una vivienda o para que los empresarios inviertan en un sector tan atractivo financieramente como es el de la construcción.

La construcción y obras públicas dentro del porcentaje del PIB se encuentra en un 9.4% en promedio con respecto al total del producto interno bruto. Sin embargo es notable el crecimiento que ha tenido este sector tomando como referencia los cuatro últimos años. Tal

y como se observa en el gráfico No. 8, desde el 2008 ha aumentado en un 1.2% en promedio convirtiéndose de esta manera en un sector altamente importante para la inversión tanto nacional como internacional.

**Gráfico No. 8**



**Fuente:** BCE

**Elaborado por:** Juan Esteban Enríquez

## Producción de la construcción

En la tabla No. 3 se puede evidenciar la producción que el sector de la construcción tiene respecto a la preparación del terreno, la construcción de edificios residenciales y no residenciales, obras de ingeniería civil y otros servicios como el de la instalación, acabado y finalización de edificios.

Se puede evidenciar que los servicios tienen un porcentaje más alto dentro de construcción con un 44.34% seguido de la construcción de edificios residenciales con un 15.34% y construcción de obras de ingeniería civil con un 15.11% de entre los más importantes para la oferta de construcción.

**Tabla No. 3**  
**Tabla de Oferta Año 2007**

Productos	Porcentaje (%)
Trabajo de preparación del terreno	10.31
Construcción de edificios residenciales	15.34
Construcción de edificios no residenciales	14.90
Construcción de obras de ingeniería civil	15.11

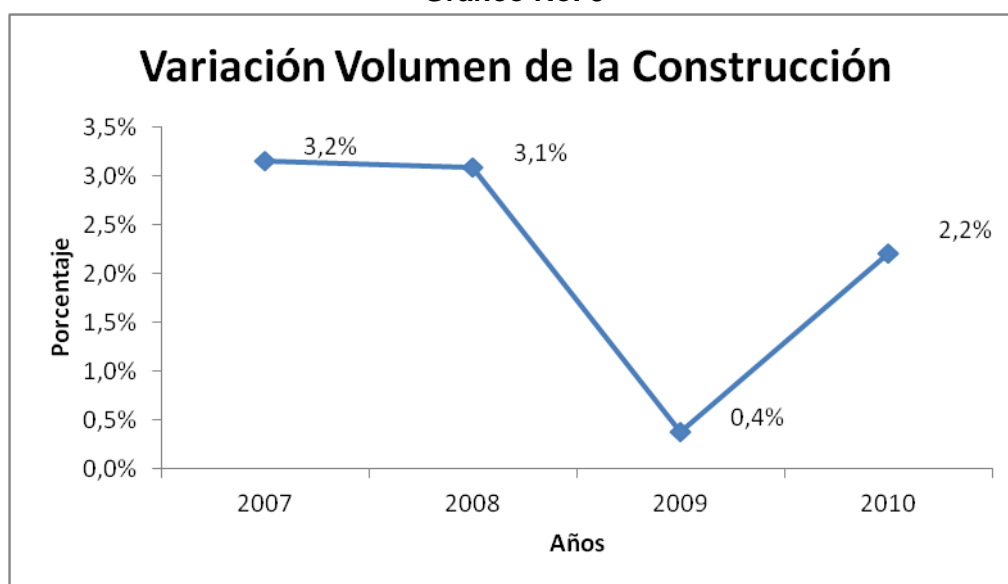
Servicios de instalación, acabado y finalización de edificios	42.79
Servicios de comercio	1.55
<b>Total</b>	<b>100</b>

**Fuente:** BCE. Tabla de Oferta 2007. Cuentas Nacionales, año base 2007.

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

En cuanto a la variación del volumen de la construcción se puede evidenciar, de acuerdo al gráfico No. 9, que al pasar del 2007 al 2008 no existe un cambio significativo, sin embargo para el siguiente año (2009) se puede evidenciar que hubo un decrecimiento de 2.71 puntos porcentuales, lo que se puede inferir que la construcción sufrió los problemas de la crisis mundial en el sector inmobiliario por lo que la importación y exportación de materiales no tuvo un comportamiento relativamente estable a los anteriores años. No obstante para el año 2010 tiene un aumento relativo del 1.87%.

**Gráfico No. 9**



**Fuente:** BCE

**Elaborado por:** Juan Esteban Enríquez

## Número de industrias y Generación de empleo del sector de la construcción

En cuanto a la generación de empleo se requiere conocer la tasa de participación bruta<sup>1</sup> para poder tener una referencia cercana a la realidad y poder contrastar dicha información con la generación de empleo que produce el sector de la construcción.

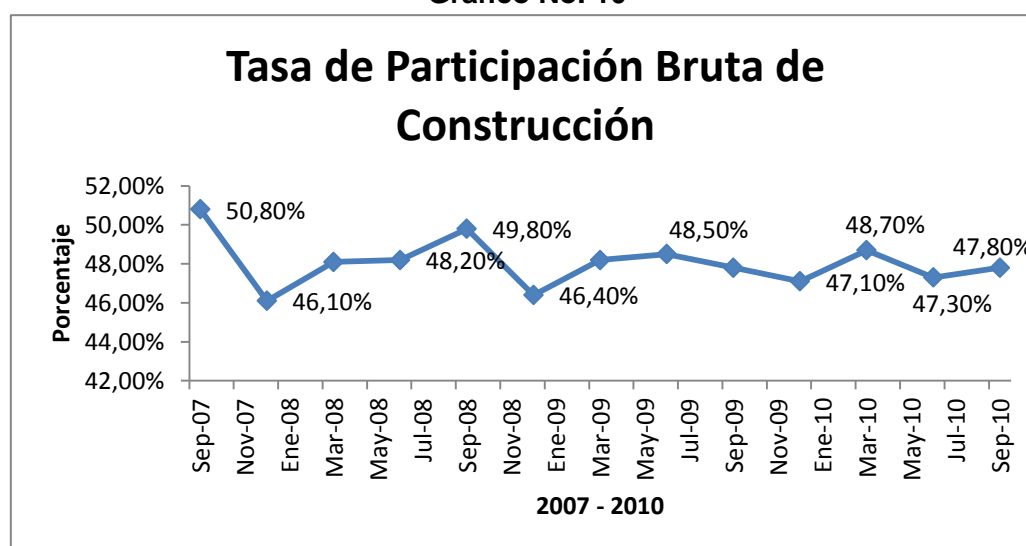
De esta manera se puede observar claramente que la tasa de participación bruta (TPB) calculada trimestralmente, según cifras del Banco Central del Ecuador, tiene una fluctuación

<sup>1</sup> Es el porcentaje que resulta del cociente entre la Población Económicamente Activa (PEA) y la Población Total (PT).

promedio de 48.6%. La tasa más alta durante el período analizado (septiembre 2007 – septiembre 2010) fue de 50.8% y la más baja se registró en enero de 2008 con un 46.1%. Al hacer la comparación durante el ciclo antes mencionado se puede evidenciar que existió una disminución de 3 puntos porcentuales es decir que las personas que se encontraban empleadas o en total ocupación disminuyó por lo que existió un aumento en la tasa de desempleo.

Por lo tanto se puede deducir que si para finales del año 2010, el Ecuador contaba con una población aproximadamente de 14 millones de ecuatorianos y ecuatorianas, el 47.8% del total de la población corresponde a 6.7 millones de personas empleadas en el sector de la construcción.

**Gráfico No. 10**



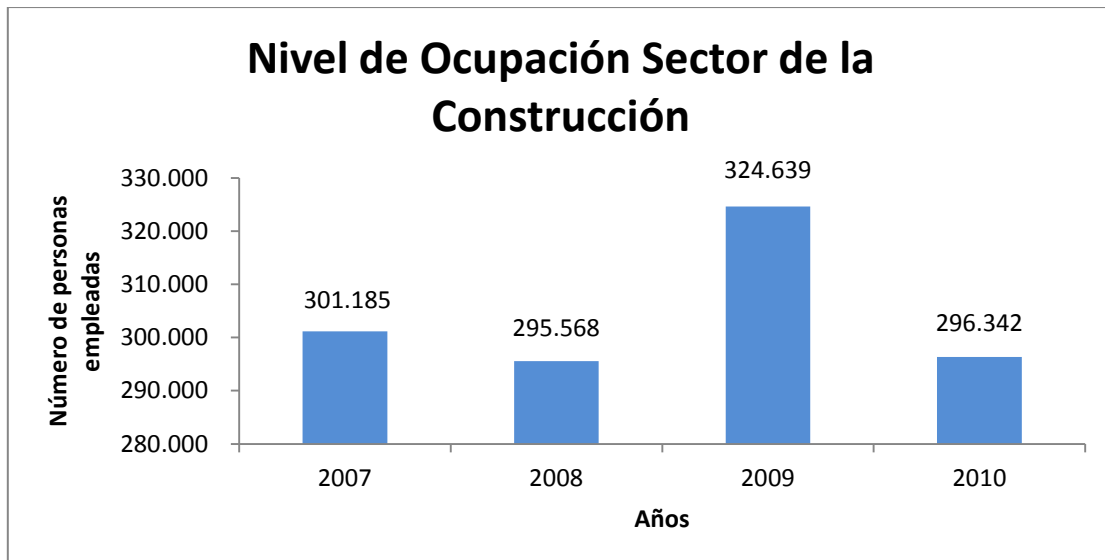
**Fuente:** BCE

**Elaborado por:** Juan Esteban Enríquez

El sector de la construcción ha contribuido con un porcentaje importante para la generación de empleo y creación de puestos de trabajo relacionados con la cadena productiva del país, por lo que para el año 2007 existían alrededor de 301 mil personas ocupadas, llegando a obtener como pico máximo en el 2009, 324 mil personas empleadas en el sector de la construcción y en actividades relacionadas. Sin embargo para el siguiente año (2010) tuvo un decrecimiento del 10% correspondiente a 296 mil ecuatorianos.

Al relacionar la información del nivel de ocupación en el sector de la construcción con los datos obtenidos de la tasa de participación bruta se puede evidenciar que esta actividad promueve la creación de empleos en un 4% del total de la población económicamente activa.

**Gráfico No. 11**



**Fuente:** BCE

**Elaborado por:** Juan Esteban Enríquez

Conforme se observa en el gráfico No. 12 la variación mensual del personal ocupado en el sector de la construcción desde enero de 2008 hasta diciembre de 2010 ha tenido fluctuaciones importantes y significativas en el segundo y tercer trimestre del 2008 puesto que en mayo alcanzó una variación del 6.3% y para el siguiente mes se encontraba en -0.3% y para julio del mismo año alcanzó su punto máximo con el 7.8% y nuevamente en agosto decayó el porcentaje de variación en 2.3%.

En febrero de 2009 la variación del personal ocupado tiene su punto más bajo (-2.8%) y de ahí en más existen fluctuaciones relativas con una tendencia creciente, alcanzando en diciembre de 2010 una variación del 0.4% debido a la fuerte crisis financiera mundial desatada entre los años 2008 y principios del 2010.

**Gráfico No. 12**



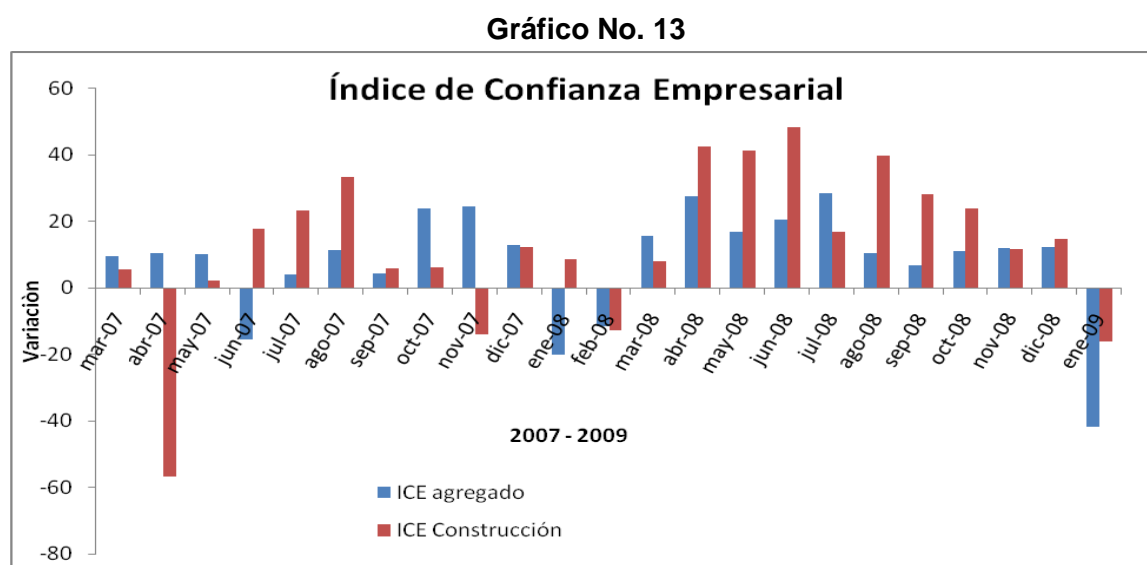
**Fuente:** BCE

**Elaborado por:** Juan Esteban Enríquez

Por otro lado se torna importante conocer el índice empresarial para el sector de la construcción<sup>2</sup>, es un indicador que agrega las expectativas de los empresarios de cuatro sectores productivos del país (Industria, Comercio, Servicios y Construcción), a través de los ICEs sectoriales correspondientes.

De acuerdo al gráfico No. 13 se puede evidenciar que existen por un lado índices de confianza agregado correspondiente a los sectores: comercial, industrial, servicios y construcción y por otro lado se encuentra el ICE únicamente del sector de la construcción. Se puede observar que el ICE de la construcción en promedio es más alto que el ICE agregado, es decir los empresarios de la construcción tienen un mayor optimismo en la industria de la construcción.

De la misma manera se puede observar en el año 2008 existía un auge en el sector de la construcción por lo que en promedio el ICE estaba 11.81 puntos por encima del ICE agregado, pese a una confianza tan alta por parte de los empresarios, para el año 2009 y en concordancia con las demás variables, dicho año fue atípico debido a la inestabilidad económica que se vivía a nivel mundial por lo que en enero el ICE tanto agregado como del sector bajó en un 41.8 y 16.1 puntos respectivamente.



**Fuente:** BCE

**Elaborado por:** Juan Esteban Enríquez

## Déficit Habitacional

Después de haber descrito la situación del sector de la construcción, la vivienda es un puntal fundamental puesto que a más de ser un indicador de bienestar, también da la pauta

<sup>2</sup> El ICE de cada uno de los sectores se lo calcula, a partir de encuestas mensuales efectuadas a los empresarios, durante los 10 últimos días del mes de referencia.



del buen o mal manejo en las políticas de índole social. La vivienda es sinónimo de progreso, desarrollo y sincronización con los demás aspectos sociales como la seguridad, ingresos para cubrir la canasta básica, servicios básicos, etc.

De esta manera, en el ámbito de la vivienda se puede identificar varios problemas de origen social, generados por la falta de planificación familiar, pero sobre todos por el nivel de ingresos que puede llegar a tener un hogar promedio en nuestro país. De esta forma para Gerardo González, “La vivienda constituye un bien duradero, quizá el más importante activo físico de la mayoría de unidades familiares, cuyo precio suele ser varias veces superior a los ingresos de los potenciales demandantes.” Este se constituye en el principal problema para que una familia pueda adquirir una vivienda con todos los servicios básicos, dado que el sistema financiero desde el año 2006 tenía plazos de hasta 15 años y su tasa de interés alcanzaba en mucha de las veces el 14% lo que provocaba un desincentivo en la población para comprar una casa o un departamento.

Por otro lado, para Ivette Rodríguez (2007: 61) “La vivienda es una de las principales variables que determina la calidad de vida de la población. Constituye un activo fundamental para las familias y conlleva al acceso a servicios esenciales para alcanzar niveles mínimos de bienestar” Hay que hacer hincapié en el tema de la vivienda ya que puede ser un indicador de alta fiabilidad para poder regular los demás índices sociales provocando un impacto real en la población.

De esta manera, el Gobierno Nacional dentro de su proyecto del Buen Vivir y de su planificación 2009 – 2013 determina en el objetivo 3: Mejorar la Calidad de Vida de la Población en el cual se especifica lo siguiente: “Buscamos condiciones para la vida satisfactoria y saludable de todas las personas, familias y colectividades respetando su diversidad. Fortalecemos la capacidad pública y social para lograr una atención equilibrada, sustentada y creativa de las necesidades de ciudadanas y ciudadanos”. En este sentido, la Presidencia tiene como prioridad generar satisfacción a las y los ecuatorianos mejorando la calidad de vida en los ámbitos sociales que han sido desatendidos por los anteriores Gobiernos. Por lo tanto la vivienda se constituye en un pilar fundamental para mejorar la calidad de vida de las familias, garantizar la vivienda y brindar seguridad familiar en el Ecuador.

La vivienda en nuestro país enfrenta problemas como el déficit habitacional de dos tipos: cualitativo<sup>3</sup> y cuantitativo<sup>4</sup> y en la mayoría de casos existe escasez de suelos destinados a la construcción de viviendas generando las invasiones y haciendo de éstas un negocio muy

---

<sup>3</sup> **Déficit cualitativo:** hace referencia a las viviendas particulares que presentan carencias habitacionales en los atributos referentes a la estructura, espacio y a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y por tanto, requieren mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional en la cual viven.

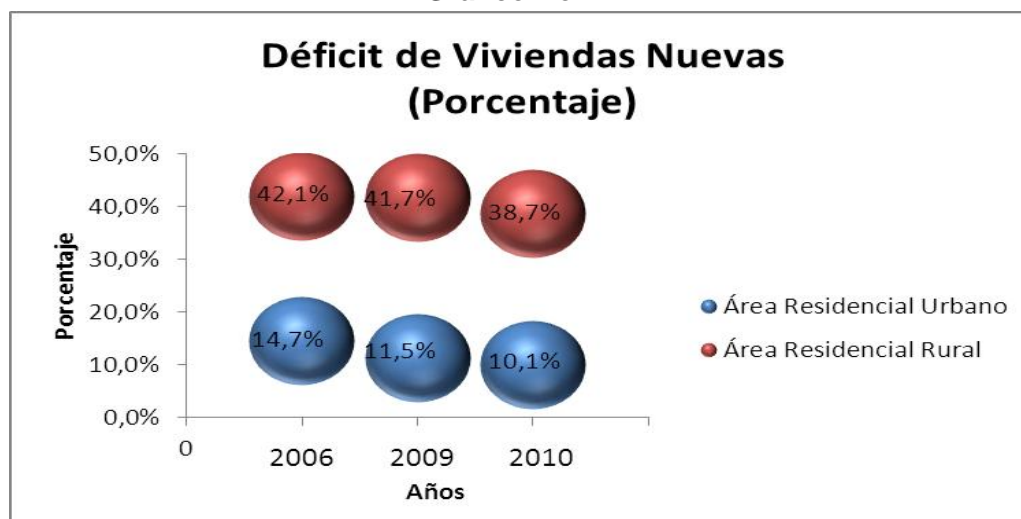
<sup>4</sup> **Déficit cuantitativo:** estima la cantidad de viviendas que la sociedad debe construir o adicionar para que exista una relación uno a uno entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento, es decir, se basa en la comparación entre el número de hogares y el número de viviendas apropiadas existentes.

lucrativo para quienes trafican esas tierras. Las invasiones provocan un malestar tanto particular como colectivo en el sentido de una urbanidad y una correcta utilización de tierras para la vivienda puesto que no existen calles asfaltadas, el agua se la obtiene de tanqueros y la luz se la obtiene de los postes de alumbrado público. Todos estos problemas ocasionan costos altísimos para el Gobierno, en el sentido que dejan de percibir impuestos prediales, no controlan el uso de luz eléctrica y sobre todo cuentan con una población que vive en sitios en riesgo y que no cuentan con los servicios básicos.

De acuerdo a datos del Ministerio de Desarrollo Urbano y de Vivienda, el déficit cuantitativo para diciembre de 2010 alcanzó las 690.000 unidades de vivienda a nivel nacional, siendo más alto el déficit rural puesto que ahí existe un mayor nivel de pobreza con respecto del área urbana tal y como se puede evidenciar en el gráfico No. 14. Para el período 1 correspondiente al año 2006 existe un mayor nivel de déficit habitacional en el área rural con un 42.1%, para el siguiente período (2009) el área rural tiene un 30.2% de déficit más en relación al área urbana. En tanto que para el último período de este análisis (2010) el déficit de viviendas nuevas sigue la misma tendencia y es en mayor porcentaje en el área rural (38.7%) que en el área urbana (10.1%)

En Ecuador el déficit habitacional bajó un 9%, pasando de 756.806 en 2006 a 692.216 en el 2010. Es decir se construyeron 64.590 viviendas en cuatro años. En cuanto a porcentajes, el déficit habitacional para diciembre de 2006 era de 23.3% en tanto que para finales del año 2010 disminuyó a 19.3%. (Ver anexo 1)

**Gráfico No. 14**



**Fuente:** MIDUVI

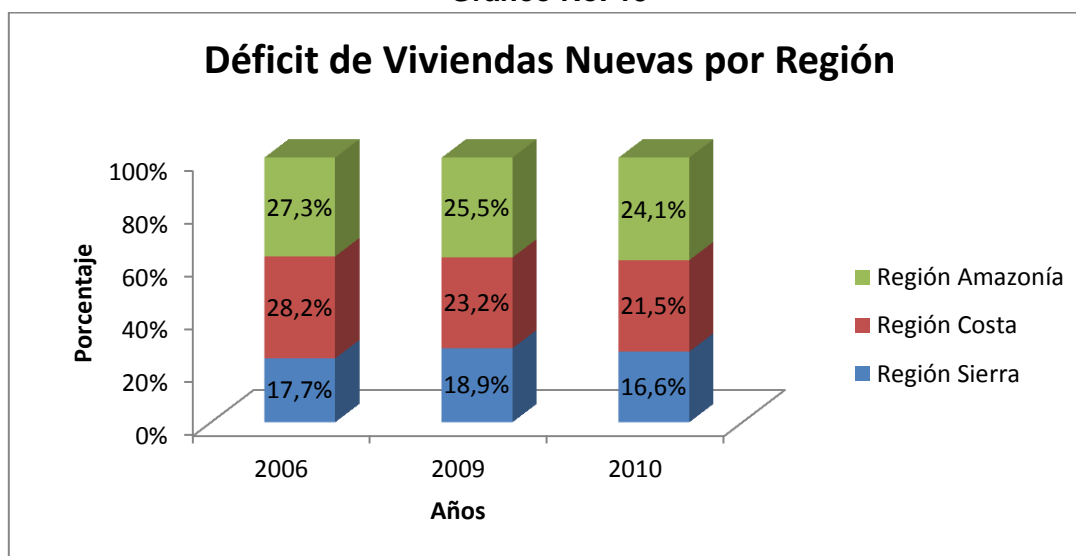
**Elaborado por:** Juan Esteban Enríquez

El gráfico No. 15 muestra el déficit habitacional por regiones, donde se puede evidenciar que en el año 2006 el déficit era de 28.2%, siendo la región costa la que presentó más problemas habitacionales, seguido de la Amazonía con un 27.3%. Para el año 2009 el

déficit en la Amazonía disminuyó en un 1.8%, sin embargo fue la región con más déficit de viviendas nuevas, en segundo lugar se encuentra la región costa con un 23.2%.

Para el año 2010 la tendencia sigue a la baja con un déficit mayor en la Amazonía (24.1%), seguido por la Costa (21,5%) y la Sierra con un 16.6%. La región Sierra durante los períodos analizados se ha mantenido en un promedio de 17.7% por lo que se puede inducir a que en ésta región existe una mejor planificación habitacional pero que sin duda requiere mejorar en aspectos como asentamientos cercanos a quebradas y laderas por riesgo a deslizamientos.

**Gráfico No. 15**



**Fuente:** MIDUVI

**Elaborado por:** Juan Esteban Enríquez

En el gráfico No. 16 se muestra que el total de vivienda para el año 2010 es de aproximadamente 3.6 millones de unidades habitacionales pero de ese porcentaje solo el 44% se encuentran en buen estado y los propietarios pueden vivir de forma tranquila sin que sus hogares tengan algún tipo de riesgo estructural o natural. Sin embargo es preocupante evidenciar que el 56% de las viviendas en el Ecuador tienen algún problema de construcción o de ubicación de riesgo, lo que a largo plazo generaría en caso de un desastre natural o de colapsar las viviendas; pérdidas no solo económicas sino también humanas. Este es un problema que a lo largo del mandato del actual Gobierno todavía no se ven los resultados sobre la política implementada para la vivienda, sin duda alguna se han hecho avances con el MIDUVI en entregar casas con los servicios básicos a personas de escasos recursos que encontraban como solución única la de invadir espacios y hacer sus casas con adobe y caña.

**Gráfico No. 16**



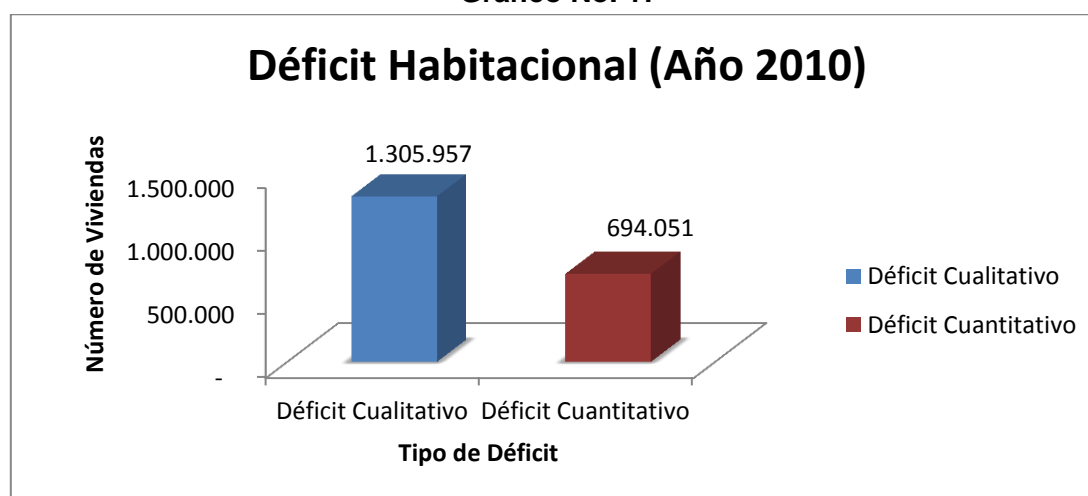
**Fuente:** MIDUVI

**Elaborado por:** Juan Esteban Enríquez

De acuerdo al gráfico No. 17 se puede evidenciar que el déficit cualitativo es un 47.3% más alto que el déficit cuantitativo habitacional. Es decir que existen más viviendas en mal estado en cuanto a la estructura, espacio, disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, etc. Dentro de la política del Buen Vivir, todavía no existe un mecanismo eficaz para aquellas personas que se encuentran en el quintil más pobre y que sus ingresos no les alcanza para poder pagar una vivienda de hormigón para los miembros de una familia promedio.

De la misma manera, según datos de la Coordinación General de Planificación – MIDUVI, existen alrededor de 930.000 viviendas aceptables en la región Sierra, 624.000 en la Costa y 38.500 en la región Amazónica. Ver anexo 2.

**Gráfico No. 17**



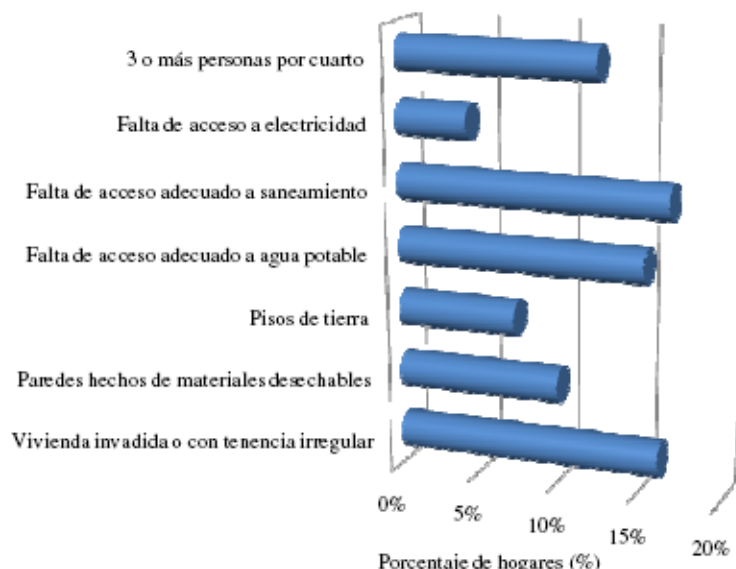
**Fuente:** MIDUVI

**Elaborado por:** Juan Esteban Enríquez

A más de un problema deficitario en el sector de la vivienda, existen inconvenientes sociales como el hacinamiento y estructurales, propios de la vivienda tales como la falta de acceso a los servicios básicos y mala calidad de la vivienda. En el gráfico No. 18 se muestra este tipo de problemas; como se puede evidenciar la falta de acceso a un adecuado saneamiento corresponde al 17%, el segundo problema más relevante es la vivienda invadida o la tenencia irregular de la misma con un 16% y el tercer problema es la falta de acceso a agua potable con un 15%.

Es importante destacar que los problemas de invasión se han desarrollado a lo largo de la historia del país y que son problemas de índole social que perjudican a la urbanidad de los sectores y permite que exista un crecimiento habitacional desorganizado sin los accesos a los servicios básicos y la mayoría de las veces con problemas estructurales de las viviendas.

**Gráfico No. 18**  
**Principales problemas con la Vivienda en el Ecuador (2006)**



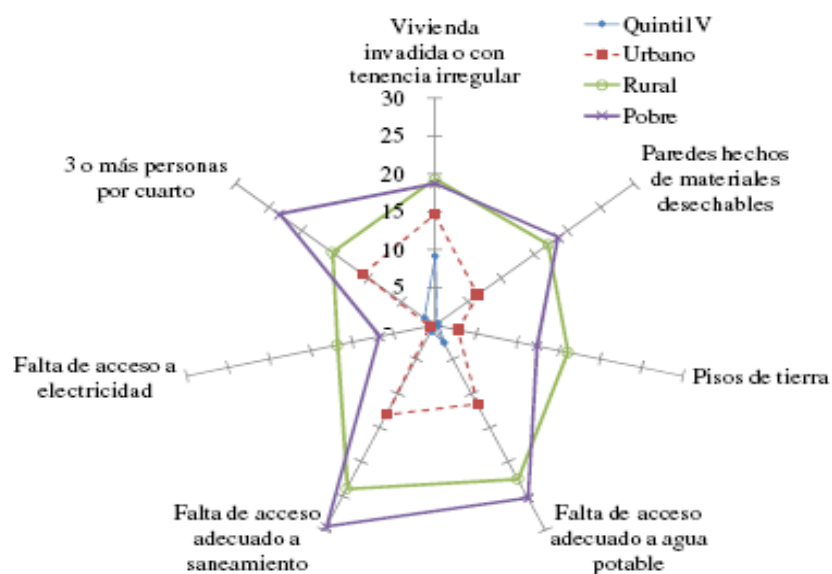
**Fuente:** INEC, Condiciones de Vida 2006

**Elaborado:** BID

Por otro lado, en el gráfico No. 19 se evidencia los principales problemas de las viviendas según la residencia o el estrato de ingreso. En este sentido se puede observar que las personas más pobres tienen mayores inconvenientes de acceso al saneamiento con un 30% y la falta de acceso adecuado a agua potable con un 25%, en tanto que el área rural tiene un comportamiento similar en algunos casos; el principal problema que tiene este sector es que sus viviendas son arrendadas 20% y cuentan con pisos de tierra (16%).

Asimismo, el sector urbano tiene los mismos problemas pero en menor porcentaje, así se puede evidenciar que el problema más importante es la falta de un adecuado saneamiento con un 12% y el hacinamiento con un 11%. El quintil V considerado el más rico su inconveniente más relevante es la tenencia irregular o invadida de la vivienda (9%).

**Gráfico No. 19**  
**Principales problemas del Ecuador según área de residencia Año 2006**



**Fuente:** INEC  
**Elaborado por:** BID

De esta manera es claro notar que las personas que cuentan con una capacidad adquisitiva mayor se encuentran en sectores urbanos y muchas de las veces en zonas privilegiadas dentro de la misma urbe. Sin embargo, dichas personas también cuentan con problemas que no son subsanados completamente por el Estado generando malestar e incomodidad a la población. Por otro lado, existe una clara necesidad por parte de las zonas rurales a ser atendidas por el Gobierno puesto que no únicamente requieren de viviendas sino que necesitan de un plan integral de vivienda en el que se pueda obtener el mayor provecho posible al contar con servicios básicos de primera calidad, con calles asfaltadas, con mayor seguridad, etc.

## Tenencia de vivienda de hogares

La tenencia de vivienda muestra como es el comportamiento de los hogares en cuanto a tener una casa propia, arrendada, recibida en anticresis, etc. De acuerdo a la clasificación antes mencionada y a datos obtenidos del censo 2010 del INEC se puede evidenciar en el gráfico No. 20 que en el Ecuador existe tres tipos de clasificación en cuanto a casa propia, en este sentido, existe aproximadamente 1.76 millones de vivienda propia y pagada, 250 mil casa son propias pero no en su totalidad puesto que en la actualidad se encuentran pagando el crédito y alrededor de 403 mil viviendas son propias heredadas, donadas, regaladas, etc.

Por otro lado, existen alrededor de 489 mil viviendas que son prestadas o cedidas, 59 mil viviendas son prestadas para servicios, aproximadamente 816 mil casas son arrendadas y 7.470 son aquellas unidades habitacionales que están en anticresis.

**Gráfico No. 20**



Fuente: INEC

Elaborado por: Juan Esteban Enríquez

En cuanto al tipo de vivienda, según el censo del año 2010, los resultados evidencian que un 70.4% del total de unidades habitacionales del país son casas o villas, existen alrededor de 544 mil departamentos, 244 mil son mediaguas y 245 mil son ranchos. Dentro de la clasificación del censo del INEC se evidencia otro tipo de vivienda que están conformados por hospitales, conventos, asilos, etc. y en el país existen alrededor de 26 mil unidades.

**Gráfico No. 21**



Fuente: INEC

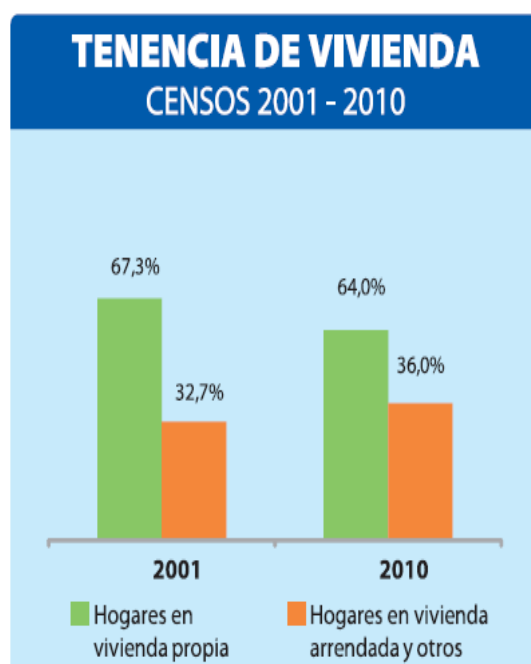
Elaborado por: Juan Esteban Enríquez

Conforme al gráfico No. 22 se puede evidenciar que en los dos últimos censos realizados en el país se observa claramente que existió una baja de 2.9% en los hogares que poseen vivienda propia en tanto que hogares en vivienda arrendada y otros aumentó en un 5.3%. Puede existir varias interpretaciones para el aumento de un 4% de hogares en vivienda

arrendada, sin embargo se puede inferir que los resultados del sector de la vivienda pueden notarse a largo plazo con la incapacidad de pago que los y las agentes pueden tener al momento de cancelar sus deudas con el sistema financiero.

Hay que recalcar que en el censo del año 2001 todavía los efectos de la crisis generada por el sistema financiero no se podían palpar y las cifras muestran una estabilidad sostenible para el sector de la vivienda.

**Gráfico No. 22**



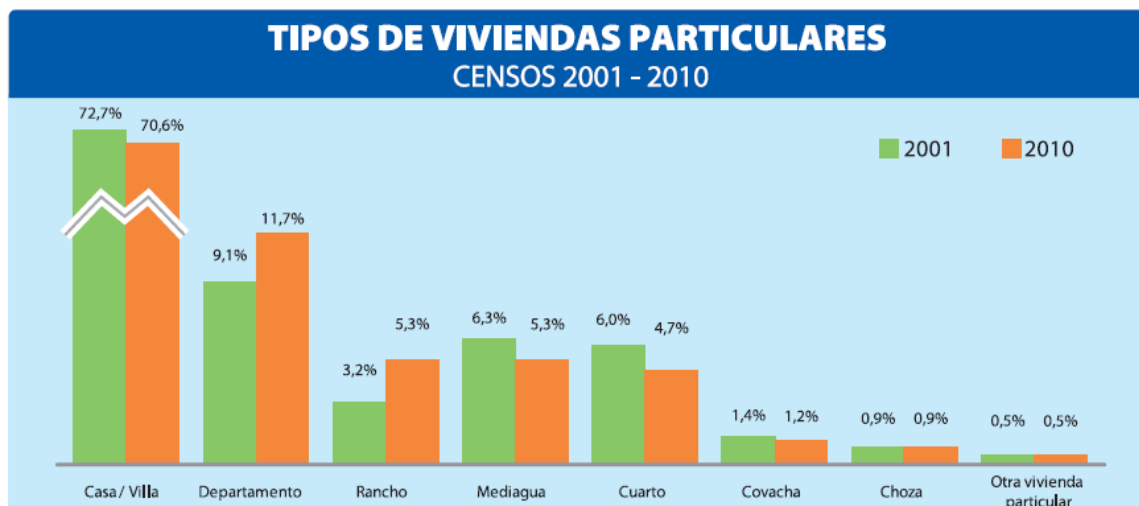
**Fuente:** INEC  
**Elaborado por:** INEC

De acuerdo a la información que se puede evidenciar en el gráfico No. 23, se puede obtener una comparación de acuerdo al tipo de viviendas conforme a los censos realizados en el año 2001 y 2010. En este sentido se puede observar que la población se ha comportado de una manera particular al disminuir el porcentaje de casas en un 2.1% y aumentar en casi el 3% la tenencia de departamentos, lo cual evidencia que las ciudades en el Ecuador ya no se están expandiendo sino que están creciendo de manera vertical al construir departamentos en los cuales se pueden albergar a más familias en un solo edificio.

Por otro lado, se torna importante observar que las viviendas consideradas como mediaguas y cuartos han disminuido en un 1% y 1.3% respectivamente. Lo que es un buen indicador de mejorar la calidad de vida y de que la población está más preocupada de construir una vivienda con una estructura de mejor calidad que vivir en casas que son más propensas a destruirse.



**Gráfico No. 23**



**Fuente:** INEC

**Elaborado por:** INEC

## Pobreza inducida por vivienda

La pobreza es un problema de índole social a nivel mundial, provocada por la distribución inequitativa de los ingresos de una nación y que desencadena otros inconvenientes como la desnutrición, salud deplorable, mala alimentación, etc. Aunque el Ecuador se encuentre dentro de los países sudamericanos que han disminuido el nivel de pobreza en un 3.2% todavía no existe una mejora integral. La pobreza afecta a todos los sistemas económicos de la sociedad generando sufrimiento, dolor y muchas de las veces conformismo para una población que ha nacido pobre y que pretende seguir la tendencia de pobreza definiendo como una causal la vivienda.

De acuerdo a un estudio elaborado por el Banco Interamericano de Desarrollo para Kutty 2005: 118, la pobreza inducida por vivienda se define como “la situación que se presenta cuando un hogar, después de pagar por la vivienda, no tienen un ingreso remanente suficiente para cubrir el costo de la canasta de pobreza en otros bienes y servicios.” Tal es así, que el Ecuador cuenta con un subsidio para la vivienda denominado Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV), esto bono es manejado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y pretende incentivar a las familias a que puedan acceder a una vivienda sin tener que sacrificar sus ingresos destinados a completar la canasta básica.

Este programa de asistencia económica tiene como finalidad ayudar a familias de escasos recursos para que puedan acceder a la compra o mejoramiento de una vivienda para lo cual el Gobierno pretende que sea una ayuda compartida con los beneficiarios y que interactúen tres variables fundamentales como: a) el ahorro para que el cliente que quiera adquirir una vivienda pueda aportar con el 10%, b) el bono del Estado, el cual es un aporte no

reembolsable y es gestionado a través del MIDUVI y c) un crédito que será otorgado por cualquier institución financiera para completar el valor de la vivienda.

**Gráfico No. 24**  
**Programa de Asistencia Económica**



**Fuente:** MIDUVI

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

El MIDUVI, en calidad de ente rector de las políticas para el mejoramiento y construcción de viviendas en el país cuenta con programas muy importantes que pretenden alentar a las personas que no cuentan con los ingresos para comprar o construir una vivienda y que por medio del bono pueden acceder a este beneficio. De este modo, en el gráfico No. 25 a continuación se presenta los programas más representativos con los que el MIDUVI cuenta actualmente y un detalle que puede ampliar el alcance del bono:

**Gráfico No. 25**  
**Programas del MIDUVI**

<b>Vivienda Urbana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para adquisición de vivienda nueva USD 5.000</li> <li>• Para construcción de vivienda en terreno propio USD 3.600</li> <li>• Para mejoramiento de la única vivienda USD 1.500</li> </ul>
<b>Vivienda Rural</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• USD 5.000 para construcción de vivienda nueva para familias con un ingreso mensual de hasta dos salarios básicos.</li> <li>• USD 3.960 para construcción de vivienda nueva para familias con un ingreso mensual de hasta tres salarios básicos.</li> <li>• USD 1.500 para mejoramiento de la única vivienda.</li> </ul>
<b>Vivienda Migrante</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• USD 5.000 para construcción de vivienda nueva.</li> <li>• USD 5.000 para construcción de vivienda en terreno propio.</li> <li>• USD 1.500 para el mejoramiento de la única vivienda.</li> </ul>

**Fuente:** MIDUVI

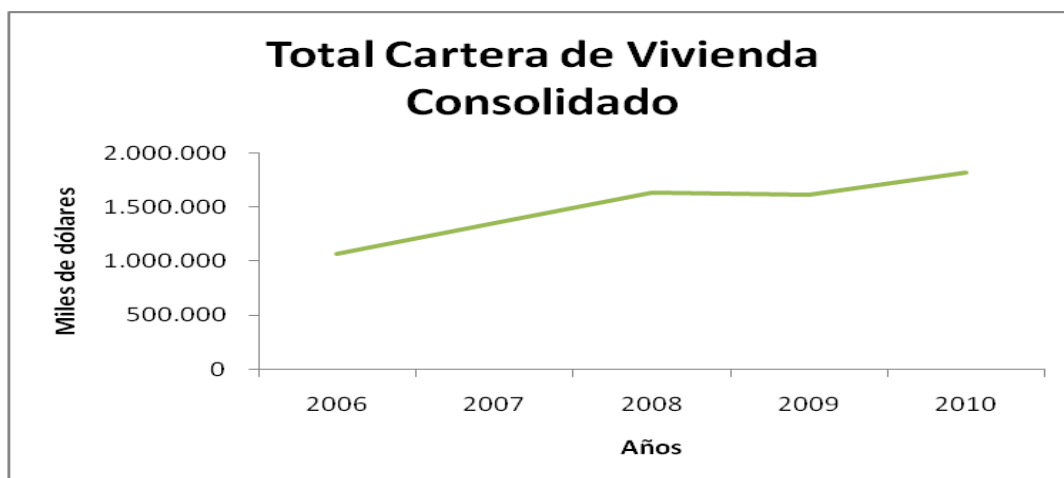
**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

## Inversión Pública y Privada

La inversión pública y privada se torna en un eje fundamental en el desarrollo y el progreso de la vivienda en nuestro país, por tal motivo es imperante analizar el impacto del sistema financiero en el desenvolvimiento del crédito para el sector de la vivienda. En este sentido, para que el desarrollo habitacional pueda surtir efectos en las poblaciones más pobres del país se requiere una interrelación entre la inversión pública y privada, que le corresponde al sistema financiero nacional, y las leyes y normas que son regidas por el Gobierno Nacional.

Para el análisis del presente documento, como lo indica el gráfico No. 26 la cartera de créditos de vivienda del sistema financiero nacional<sup>5</sup> del Ecuador tienen una tasa de crecimiento del 71% en el período comprendido entre los años 2006 – 2010. En el año 2006 el total de financiamiento al sector de la vivienda fue de USD 1.065 millones de dólares, sin embargo, ese dato aumentó para el 2007 a USD 1.350 millones de dólares. Es importante recalcar que en la crisis del año 2008 la cartera para el siguiente año se contrajo en alrededor de USD 278 millones de dólares correspondiente a 1.06%. A pesar de esta contracción para el año 2010 tuvo un aumento del 13% concerniente a USD 206 millones aproximadamente. (Ver anexo 3)

**Gráfico No. 26**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

Al analizar en número de operaciones, el monto y el crédito promedio por año se puede evidenciar un comportamiento que ha sido irregular puesto que desde el año 2006 al 2008 existió un crecimiento del 20% en cuanto al número de operaciones, los montos ascendieron a un 22% y el crédito promedio a un 1%.

<sup>5</sup> Está integrado por el Banco Central, las instituciones bancarias, cooperativas de ahorro y crédito, mutualistas, sociedades financieras y bancos públicos.

A pesar del incremento durante el período antes mencionado, el sistema financiero se contrajo significativamente para el año 2009, en ese entonces el mundo vivía una recesión económica debido a la crisis denominada burbuja inmobiliaria<sup>6</sup>. El Ecuador no fue la excepción y se ve reflejado en la disminución del número de operaciones en un 23%, el monto en un 71% y el crédito promedio entregado en un 65% para el período 2009 – 2010.

**Tabla No. 4**

<b>Total Volumen de crédito Vivienda</b>			
<b>Año</b>	<b>Número Operaciones</b>	<b>Monto (Dólares)</b>	<b>Crédito Promedio (Dólares)</b>
2006	19.396	584.159.444	30.118
2007	22.731	626.556.278	27.564
2008	23.319	710.063.792	30.450
2009	15.023	471.738.273	31.401
2010	17.957	189.770.211	10.568

**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

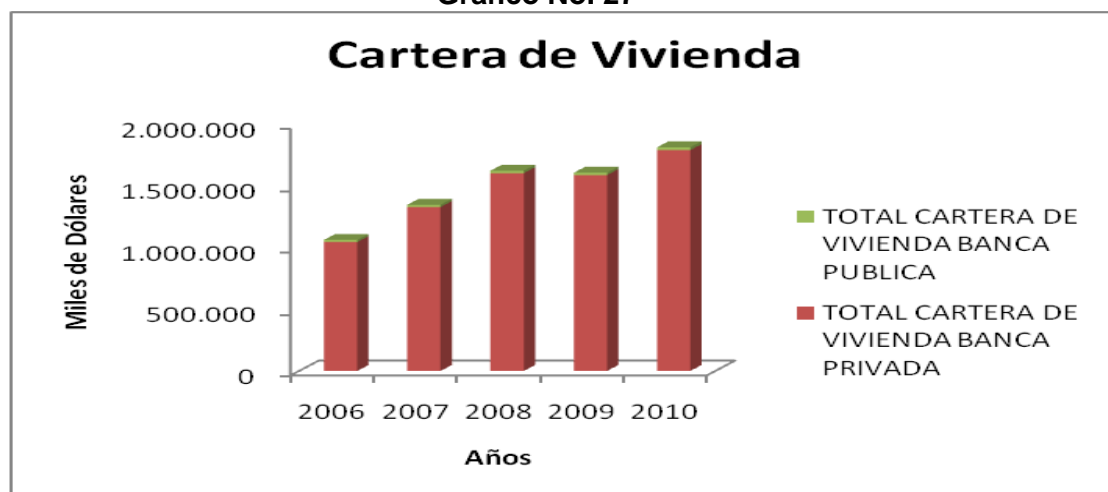
**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

Al descomponer la cartera de vivienda entre el financiamiento público y privado se puede observar claramente en el gráfico No. 27 que la banca privada tiene un alto índice de colocación dentro de esta cartera, y que conforme al gráfico anterior se evidencia que el portafolio de productos que los bancos ofrecen, se alinean a la necesidad del cliente y es ésta la razón para que la vivienda ha tenido un crecimiento significativo dentro de la economía del país.

De esta manera, la banca privada desde el año 2006 supera ampliamente a la banca pública puesto que el nivel de colocación es de 98.3% y 1.6% respectivamente. Sin embargo es importante recalcar que no todas las instituciones públicas están autorizadas a otorgar financiamiento para la vivienda. Asimismo, es importante resaltar que la banca pública está conformada por: Corporación Financiera Nacional, Banco Ecuatoriano de la Vivienda (entidad que más aporta a la colocación de créditos para la vivienda), Banco del Estado y el Banco Nacional de Fomento; en tanto que la banca privada esta conformado por 25 bancos. Lo que puede dar una perspectiva que por cantidad de bancos del sistema privado existe una superioridad tan marcada.

<sup>6</sup> La base de la burbuja especulativa habría sido un desarrollo excesivo del crédito, favorecido por los bajos tipos de interés que se establecieron en las principales economías del mundo.

**Gráfico No. 27**

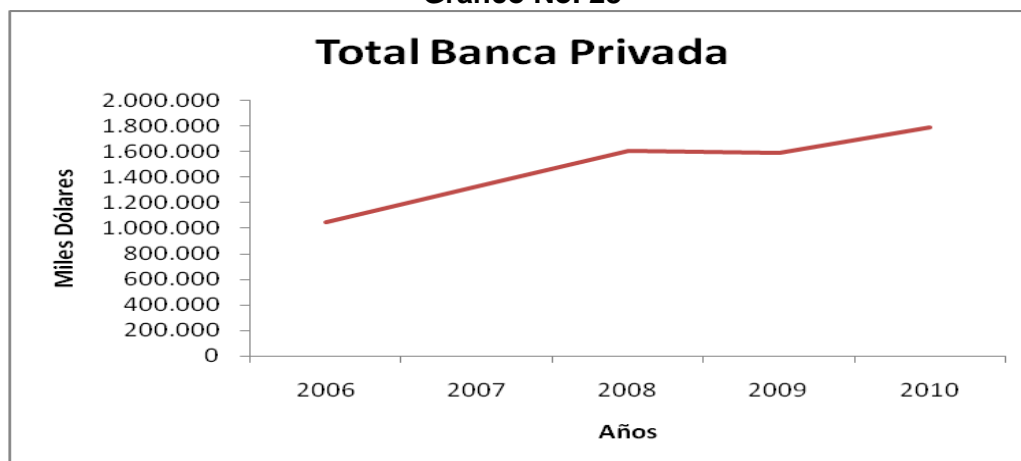


**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

Para hacer una comparación entre el sector público y privado, se requiere analizarlos por separado puesto que los montos que cada uno de éstos manejan son totalmente dispersos. De esta manera, el nivel de colocación de la banca privada a partir del año 2006 hasta el 2010 tiene una tendencia creciente del 71%. Existiendo un leve estancamiento en el año 2009 del 0.96% correspondiente a USD 15 millones de dólares menos colocados con respecto al anterior año.

**Gráfico No. 28**

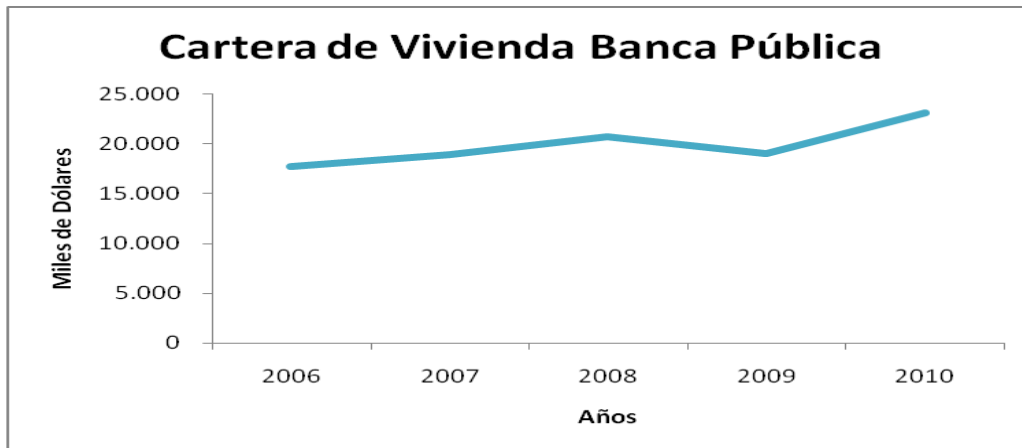


**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

Por otro lado la banca pública cumple un rol acorde a los riesgos que genera cualquier actividad productiva y concede créditos comerciales, de vivienda y microcréditos. En ese sentido, la cartera de vivienda para el período comprendido entre 2006 – 2010 tiene un comportamiento similar en cuanto al crecimiento de la colocación. Sin embargo los montos que alcanzan éstas instituciones financieras son significativamente menores en relación con los bancos privados; el promedio de colocación es de USD 20.000 millones de dólares aproximadamente para el período 2006 – 2010.

**Gráfico No. 29**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

Aún cuando la cartera de vivienda va en aumento en cuanto a colocación, las operaciones para la banca pública y privada tienden a disminuir durante el período 2006 – 2010 (ver anexos 4 y 5). De la misma manera, todavía existe una gran diferencia con respecto a las líneas de negocio como: la comercial, que representa a lo largo del período analizado una supremacía del 90% en promedio de créditos otorgados, seguido por el microcrédito con un 5.3% el mismo que ha tenido un crecimiento importante en el sector público de alrededor del 12%. Los créditos concedidos para consumo corresponden a un 2.9% en promedio y la vivienda apenas alcanza el 1.4% tal y como lo muestra la siguiente tabla expresados en miles de dólares.

**Tabla No. 5**

Composición de la Cartera Banca Pública (Miles de Dólares)					
Banca Pública	2006	2007	2008	2009	2010
Comercial	729.006	910.803	1.356.054	1.984.220	2.446.069
Consumo	38.544	36.366	41.707	32.202	47.073
Vivienda	17.798	19.017	20.755	19.056	23.129
Microcrédito	1.665	28.368	103.190	139.703	350.484
<b>Cartera Bruta</b>	<b>787.013</b>	<b>994.553</b>	<b>1.521.706</b>	<b>2.175.181</b>	<b>2.866.755</b>

**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

## ***Análisis del crédito de vivienda del BEV, BP y CFN***

### **Corporación Financiera Nacional**

Considerada como banca de desarrollo del Ecuador, tiene como finalidad básica alentar el desarrollo productivo del país y a sectores desatendidos por la banca privada debido a los altos niveles de riesgo que éstos poseen. Dentro de su estrategia institucional tienen como puntal fundamental el implementar las políticas públicas delineadas por el Gobierno Nacional actuando de manera anticíclica conforme los problemas y las necesidades de sus clientes.

Esta Institución trabajó durante varios años como una banca de segundo piso, es decir brindaba recursos a las instituciones bancarias del país focalizando su fondeo para la producción y el desarrollo de sectores que se encontraban en crisis. En este contexto, para mediados del año 2007, cambia su modalidad y empieza su gestión crediticia directa mediante un crédito de primer piso, el mismo que permite entregar recursos directamente a los clientes que se acercaban a solicitar un crédito. Este giro institucional permitió que eleve su nivel de colocación y que las metas año tras años vayan aumentando, siendo de esta manera la banca pública con mayor competitividad en el ámbito local.

Actualmente, CFN cuenta con un portafolio de productos enfocados a la dinamización económica y atender de una manera eficiente y oportuna los problemas que presentan sectores con altos índices de riesgo. Es así, que esta Institución cuenta tanto con productos financieros como no financieros cuya única finalidad es alentar al pequeño y mediano empresario que mejore su productividad.

Tal y como lo muestra el gráfico No. 30, entre los productos de mayor demanda se encuentra el Crédito de Primer Piso enfocado al financiamiento productivo. CFN se encuentra alineado a las políticas Gubernamentales y sobre todo a la coyuntura ambiental mundial por lo que se pretende que para los siguientes años el Crédito Forestal se convierta en un puntal fundamental para las personas que quieren invertir en este sector con una variable medioambientalista. Dentro de los productos crediticios, también se encuentra el Crédito de Segundo Piso, Crédito para el sector transportista y además esta institución cuenta con el primer Eximbank del Ecuador brindando productos como: factoring, importación de capital de trabajo, cadena de valor, etc.

Por otro lado, dentro de su portafolio de negocios se encuentra el Programa de Financiamiento Bursátil que consiste en la inversión de recursos en títulos valores de renta fija de empresas, instituciones financieras y municipios del país, que ofrezcan expectativas

de seguridad, liquidez y rendimiento. Asimismo, CFN tiene la fiduciaria más grande del país, que con sus años de experiencia en la creación y administración de negocios fiduciarios a nivel nacional.

En el Ecuador no existía un mecanismo financiero que logre promover el crecimiento productivo para aquellas personas que tenían una idea innovadora pero no contaban con las garantías necesarias para poner en marcha su negocio. Observando ésta falla de mercado, la Corporación Financiera Nacional crea el Fondo de Garantía Bursátil, el cual presta un servicio financiero a través de otras instituciones del sistema financiero para otorgar certificados de garantía.

Dentro de su portafolio de productos no financiero se encuentran: Asistencia Técnica y Asesoría al Empresario, éste último es el paso previo al inicio del proceso de crédito y genera un valor agregado al cliente que se acerca por primera vez a la institución. La labor principal es la de guiar, identificar oportunidades de negocio y ofrecer soluciones efectivas a través de las líneas de crédito. En cuanto a Asistencia Técnica, se encarga de generar y estructurar programas de capacitación continua orientados a clientes internos, canales de distribución, entidades operadoras, etc. añadiendo un valor agregado a los programas de financiamiento con los que CFN cuenta.

**Gráfico No. 30**  
**Portafolio de Productos CFN**

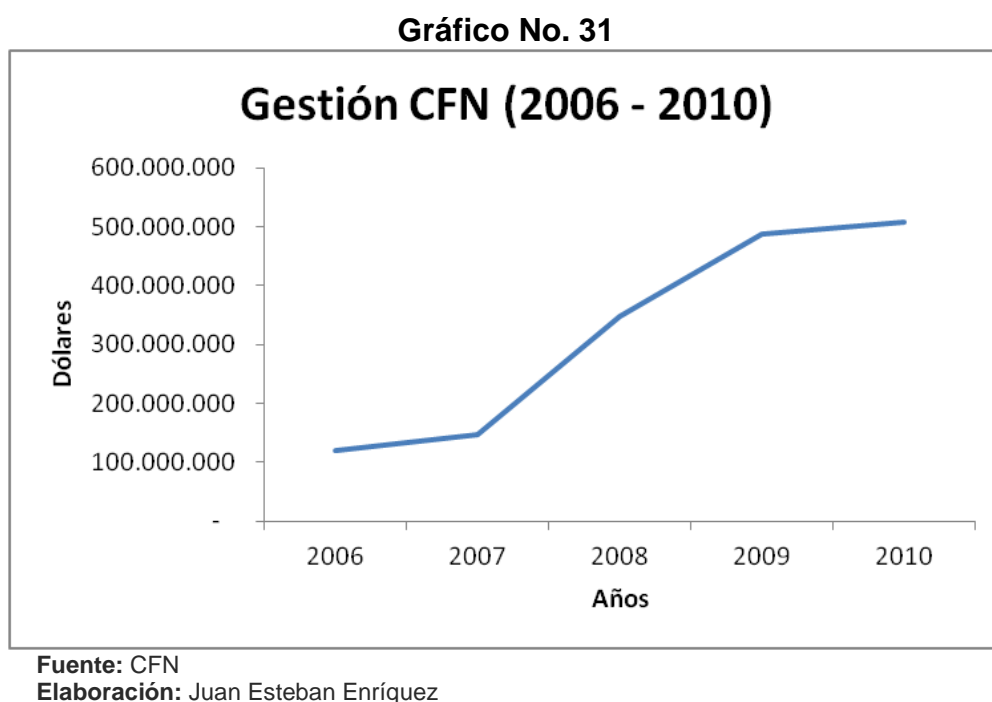


**Fuente:** CFN

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez



Al analizar la gestión durante el período 2006 – 2010, se puede evidenciar que a partir del cambio en la modalidad de entrega de recursos y con la aceptación de los organismos de control para que la institución pueda financiar sus operaciones directamente, la institución obtuvo un crecimiento de 319% de desembolsos. Se puede notar que desde el año 2007 hasta el 2009 se incrementaron los niveles de colocación en un 247%, en total se han entregado USD 1.600 millones de dólares en el período 2006 – 2010, tal y como lo muestra el gráfico No. 31. Es importante recalcar que los datos antes mencionados tienen que ver con todos los productos de negocio de CFN. (Ver anexo 6)

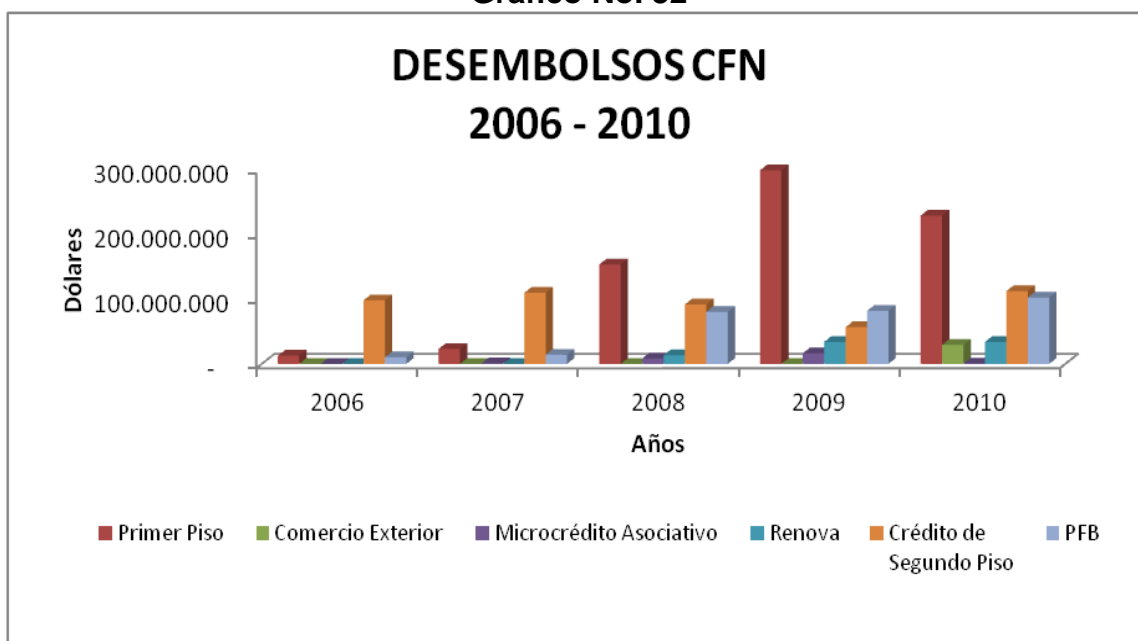


En cuanto a los desembolsos realizados por CFN, tal y como lo muestra el gráfico No. 32, la línea de negocio más relevante del portafolio de productos es Crédito de Primer Piso, el cual tiene un nivel promedio de desembolsos anuales de USD 143 millones de dólares con un crecimiento promedio de 180%. En tanto que Crédito de Segundo Piso, creció únicamente en un 14% lo que demuestra una política de financiamiento directo hacia proyectos productivos.

El Programa de Financiamiento Bursátil es otro producto que ha estado en un claro crecimiento; para el año 2008 su colocación era casi 5 veces lo que fue en el año 2007. De esta manera para el año 2010 compró títulos valores por un monto de USD 102 millones de dólares inyectando de esta forma recursos a varias empresas del país.

En cuanto a los productos de Comercio Exterior, éstos se crearon en el año 2009 por lo que no se registran datos estadísticos antes de esa fecha. Sin embargo para el año 2010 se entregaron aproximadamente USD 29 millones de dólares.

**Gráfico No. 32**



**Fuente:** CFN

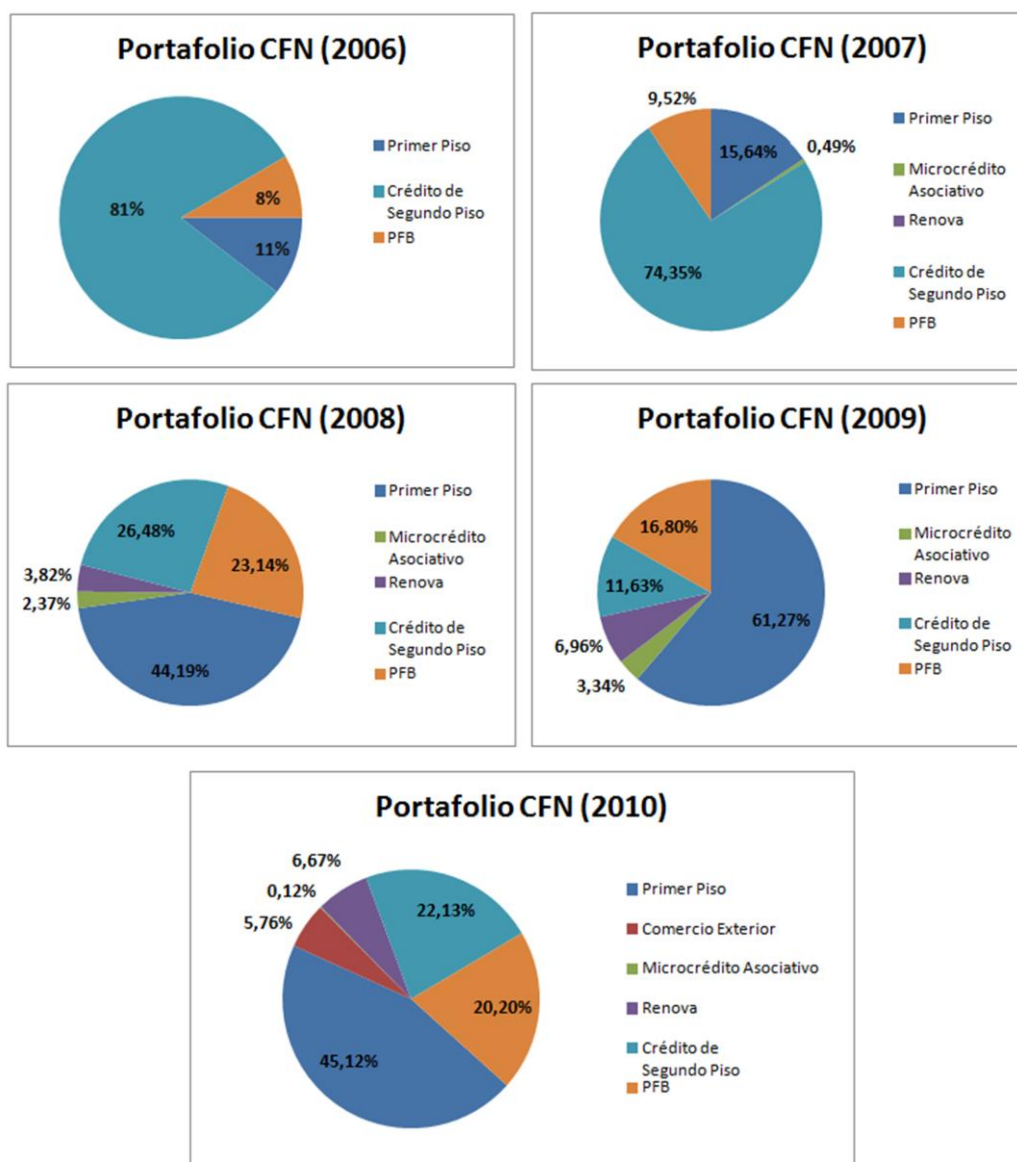
**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

En el gráfico No. 33 se presenta el portafolio de productos de CFN, a partir del año 2006 como se puede evidenciar Crédito de Segundo Piso tiene una participación del 81% dentro del financiamiento que otorga la Corporación en tanto que solo el 11% pertenecía a Crédito Directo, para el siguiente año disminuye en un 6.6% la participación de segundo piso y aumenta en casi un 5% crédito directo. Para el año 2008 ya contaba con un portafolio más disperso en cuanto a la colocación, es así que ahora su principal producto era crédito directo con el 44.1%, seguido de crédito de segundo piso con un 26.8% y el PFB con el 23.14%.

Para el año 2009 la brecha se empezó a notar y se fortaleció el crédito de primer piso, por lo que éste alcanzó el 61% de participación dentro del portafolio de CFN, seguido con un porcentaje menor el Programa de Financiamiento Bursátil (16.8%) y en tercer lugar se encontraba el crédito de segundo piso con un 11.6%. Es importante resaltar el porcentaje de participación con el cual contaba el Plan Renova a finales de 2009 (7%).

En el año 2010 la participación del crédito de primer piso bajó aproximadamente un 15%, en tanto que el crédito de segundo piso aumentó su colocación y por ende su participación en un 10%, de la misma forma el PFB aumentó su participación en un 4%.

**Gráfico No. 33**



**Fuente:** CFN

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

## Crédito para la Construcción

La construcción consta como uno de los sectores más importantes dentro de la economía nacional, y se encuentra entre los sectores que CFN promovió su desarrollo y contribuyó con el mejoramiento de su productividad. Para esta actividad la Corporación Financiera Nacional, otorgaba hasta el año 2010, financiamiento al constructor bajo la modalidad de capital de trabajo hasta el 60% para proyectos de construcción de vivienda bajo la línea de Crédito Directo para el Desarrollo, entre las ventajas más representativas estaba la baja tasa de interés y el plazo al cual se entregaba el crédito.

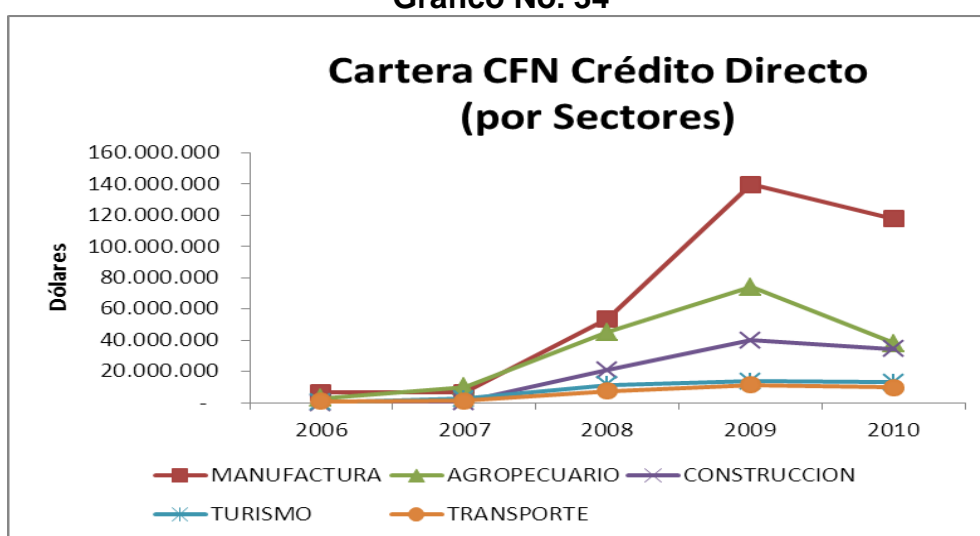
Sin embargo para inicios del año 2010, el Gabinete de la Banca Pública conformado por: el Ministro de Coordinación de la Política Económica, el Vicepresidente del Banco del Pacífico, el Gerente General de CFN, el Gerente General del Banco del Estado y el Gerente General del BEV, deciden en dicha reunión:

*“La Corporación Financiera Nacional (CFN) dejará de participar dentro de su línea de financiamiento en la asignación de recursos de capital de trabajo para la construcción de vivienda”<sup>7</sup>*

De esta manera CFN quedaba imposibilitada para otorgar crédito a este segmento y contaba con un plazo máximo de dos meses para el traspaso y cesión de operaciones de redescuento. Ésta medida tuvo un gran impacto en el nivel de colocación y número de desembolsos dentro de la cartera de crédito directo. Es así que se torna imperante realizar un análisis del crédito de la construcción para vivienda con la finalidad de identificar claramente dicho impacto. Como se evidencia en el gráfico No. 34, el crédito directo que CFN otorgó entre 2006 – 2010, tuvo como principales beneficiarios: el sector de la manufactura, construcción, agropecuario, turismo y transporte.

Dentro de la cartera de crédito directo para el desarrollo, los sectores más atendidos a diciembre de 2010 fueron la manufactura con aproximadamente USD 117 millones de dólares, el sector agropecuario con USD 38 millones y el sector de la construcción con USD 34 millones. El otorgamiento de crédito para éste último, hasta el año 2009, era de aproximadamente USD 41 millones de dólares, sin embargo para el siguiente año decreció la colocación en un 14%, dicha disminución se debió a la prohibición de brindar recursos para la construcción de vivienda.

**Gráfico No. 34**



Fuente: CFN

Elaboración: Juan Esteban Enríquez

<sup>7</sup> Se basa en el acta de Reunión de Gabinete de Banca Pública del 11 de enero de 2010.

En la tabla No. 6 se puede evidenciar de manera más general la gestión de CFN para la actividad de la construcción. En ese sentido se puede evidenciar que los montos de desembolso han alcanzado los USD 40 millones de dólares desde el 2007 hasta el 2009, provocando una leve caída para el año 2010, época en la cual se transfirió la cartera de construcción de la vivienda al BEV. En cuanto al número de operaciones tiene un comportamiento similar al monto puesto que desde el 2007 hasta el 2009 aumentaron 137; sin embargo, para el año 2010 disminuyeron en un 23%.<sup>8</sup>

**Tabla No. 6**

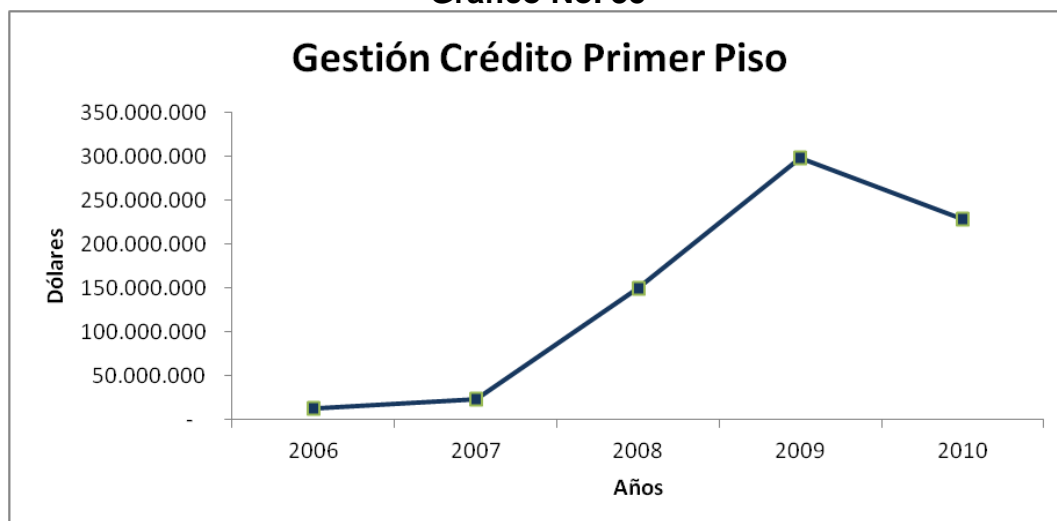
<b>Cuadro de Construcción CFN</b>		
<b>Año</b>	<b>Monto</b>	<b>Número de Operaciones</b>
<b>2006</b>	-	-
<b>2007</b>	634.561	8
<b>2008</b>	20.852.793	111
<b>2009</b>	40.042.865	145
<b>2010</b>	34.542.519	111
<b>Total</b>	<b>96.072.738</b>	<b>375</b>

**Fuente:** CFN

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

En cuanto a la gestión realizada por Crédito de Primer Piso, de acuerdo a la siguiente gráfica se puede notar claramente que el nivel de colocación para el año 2010 decreció un 23% dejando de colocar respecto al año anterior aproximadamente USD 70 millones de dólares, explicados en parte por la suspensión de la línea de crédito para la construcción de viviendas, tal y como lo muestra el gráfico No. 35.

**Gráfico No. 35**



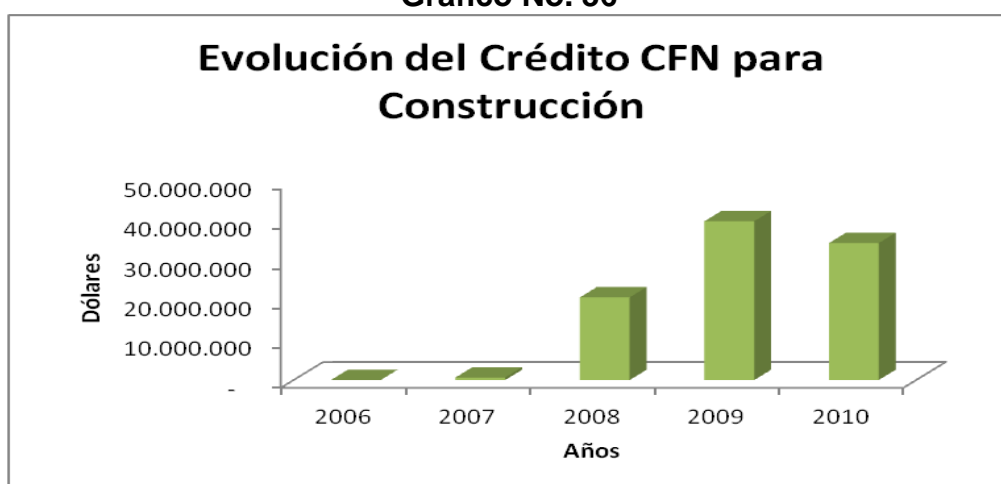
**Fuente:** CFN

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

<sup>8</sup> Es importante recalcar que los datos tomados para realización de esta tabla contienen únicamente operaciones aprobadas y desembolsadas durante el período 2006 – 2010, excluyendo USD 36 millones de dólares que fueron ingresados como actividad turística y no como construcción de complejos turísticos.

Desde que se creó la banca de primer piso los créditos para el sector de la construcción fueron aumentando, tal es así que para diciembre de 2009 se destinó alrededor de USD 40 millones de dólares obteniendo un crecimiento del 92% respecto al año anterior y un decrecimiento del 14% para el 2010, generando de esta manera un impacto negativo no solo a la gestión realizada por Primer Piso sino al trabajo realizado a nivel institucional, así lo muestra el gráfico No. 36.

**Gráfico No. 36**

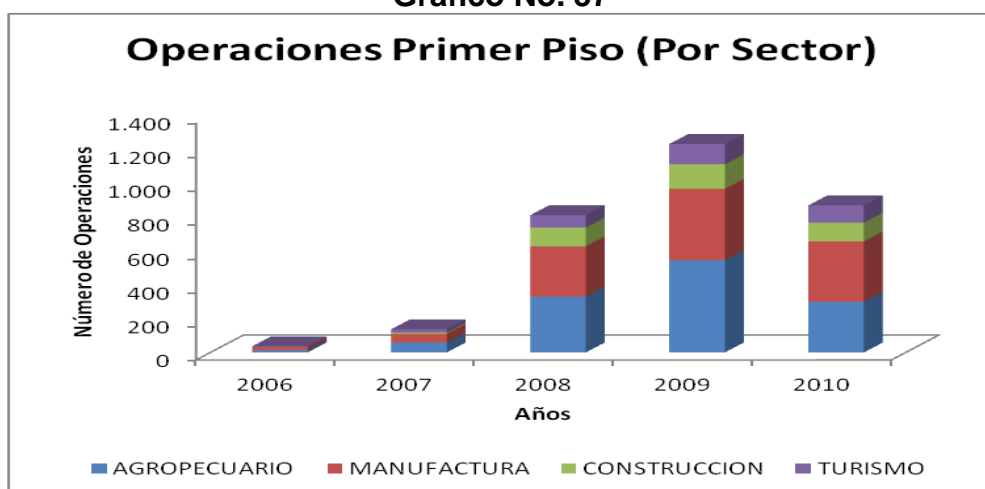


Fuente: CFN

Elaboración: Autor

El gráfico No. 37 muestra la evolución de las operaciones generadas en primer piso por sector, es así que el mayor volumen se encuentra en proyectos para manufactura y agropecuario, tal y como se puede observar. Sin embargo el nivel de operaciones se mantiene constante durante el período analizado a excepción del sector agropecuario que para el año 2010 disminuyó en alrededor de 245 operaciones y el de la construcción que disminuyó su volumen en un 23%. (Ver anexo 7)

**Gráfico No. 37**



Fuente: CFN

Elaboración: Juan Esteban Enríquez

En el gráfico No. 38 se puede evidenciar claramente el volumen de operaciones generadas a lo largo del período analizado. De esta manera en el año 2007 se realizaron 8 operaciones para el sector de la construcción, alcanzando su pico más alto en diciembre de 2009 al atender 145 proyectos, pero para el año siguiente disminuyeron en 34 logrando otorgar créditos a 111 clientes.

**Gráfico No. 38**

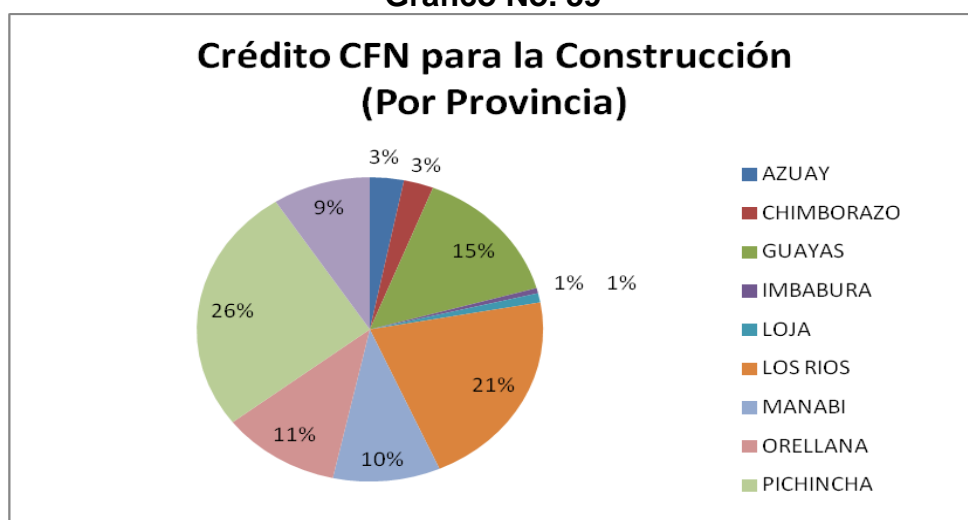


**Fuente:** CFN

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

En el gráfico No. 39 se puede evidenciar que CFN a través de su línea de crédito directo para el desarrollo brindó financiamiento para proyectos a realizarse en distintas provincias del país. De esta manera, entregó recursos del total de su cartera a 9 provincias del Ecuador. De esta manera CFN aportó con el 26% para proyectos inmobiliarios en la provincia de Pichincha, Los Ríos con el 21% y Guayas con el 15%, entre otros.

**Gráfico No. 39**



**Fuente:** CFN

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

Si bien es cierto que el Gabinete de Banca Pública tiene directrices apuntaladas a la eficiencia y mejoramiento del servicio por parte de los bancos públicos; y que la política de reordenar y delimitar la acción de las instituciones públicas en términos del financiamiento para la construcción de vivienda pretende descentralizar y agilizar los créditos en bancos especializados para ello, también es cierto que el cambio de segmentos para la apertura de nuevos beneficiarios genera varios tipos de inconvenientes a la hora del traspaso de las operaciones puesto que se requiere de una normativa compatible, contar con procesos adecuados que faciliten el trámite para los clientes y tener una estructura financiera similar a la del banco que ya otorgaba este tipo de préstamos.

Se torna imperante tener una estructura definida e implementada dentro de una arquitectura financiera pública con la finalidad de que cualquier cambio que exista solamente se acople las variantes y no exista una modificación por completo. Es decir que para tomar una decisión como la que se la hizo en el Gabinete de la Banca Pública se tiene que considerar factores como la información perfecta para que los clientes de cualquier banco no se sientan afectados. La única razón de ser de toda institución son sus clientes y las políticas y normas deben ir encaminadas siempre a la satisfacción y mejora del beneficiario final, si bien es cierto que el BEV tiene una capacidad de respuesta positiva en términos de créditos para la construcción de vivienda, también tiene problemas en el acoplamiento y ejecución de dichos créditos puesto que su portafolio de productos se encuentra saturado y que la capacidad instalada se vuelve un inconveniente al contar con una nueva línea de crédito y nuevos clientes que demandan información y una solución instantánea.

El crédito de primer piso otorgado para la construcción de vivienda durante el período 2006 -2010 tiene una importancia relevante para el desarrollo de este sector dentro de la economía del país. En ese sentido, CFN mediante su línea de construcción para la venta de vivienda apoyó a 139 proyectos de los cuales, 89 fueron para casas y 50 para departamentos. La inversión generada en este período fue de aproximadamente USD 270.5 millones de dólares, para lo cual CFN contribuyó a la generación de empleo en un total de 4528 puestos adicionales a los 446 que ya existían antes de la aprobación de las operaciones de crédito.

**Tabla No. 7**

<b>Proyectos de Construcción de vivienda financiado por CFN 2006 - 2010</b>				
<b>Proyectos</b>	<b>Número de proyectos</b>	<b>Inversión (Dólares)</b>	<b>Empleos generados</b>	<b>Empleos Existentes</b>
Casas	89	84.800.329	2927	359
Departamentos	50	185.743.478	1601	87
<b>Total</b>	<b>139</b>	<b>270.543.807</b>	<b>4528</b>	<b>446</b>

**Fuente:** CFN

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez



## Banco Ecuatoriano de la Vivienda

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda tiene como misión: obtener y colocar los recursos requeridos para ejecutar programas habitacionales integrales para contribuir al buen vivir de los ecuatorianos. El BEV fue creado con la finalidad de brindar una solución al déficit habitacional del Ecuador, en ese sentido y acorde con las políticas del Plan Nacional del Buen Vivir, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda tiene como reto convertirse en un Banco de Desarrollo en la ejecución de proyectos habitacionales de interés social.

De esta manera, las condiciones de financiamiento que el BEV tiene para sus clientes contienen las características descritas en la tabla No. 8. De entre lo más destacado se encuentra el monto de financiamiento de hasta un 80% del costo total del proyecto y el período de gracia de hasta un año después del desembolso.

**Tabla No. 8**

<b>CONDICIONES DEL CRÉDITO BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA</b>	
<b>Sujetos de Crédito<sup>9</sup></b>	Constructores privados o promotores inmobiliarios, sean personas, naturales o jurídicas.
<b>Precio de Venta</b>	Hasta USD \$ 60.000 por unidad habitacional
<b>Monto de Financiamiento</b>	Hasta el 80% del costo total del proyecto aprobado.
<b>Plazo</b>	Será aquel que establezca el Comité de Crédito o el Directorio mediante la correspondiente resolución. No excederá de tres años contados desde la fecha del primer desembolso.
<b>Periodo de Gracia</b>	Se podrá otorgar un período de gracia de 1 año para el pago de capital. En caso que la operación de crédito prevea varios desembolsos, cada uno de ellos gozará del período de gracia antes referido, no obstante en ningún caso el período de gracia excederá el plazo de construcción del proyecto.

**Fuente:** BEV

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

El BEV cuenta con un portafolio de productos diversificado acorde las necesidades de sus clientes y conforme a las políticas dictaminadas por el régimen. En ese sentido, tal y como lo muestra el gráfico No. 40, los proyectos financiables por el BEV deben ser de carácter

<sup>9</sup> Los sujetos del crédito serán responsables de la promoción, venta, financiamiento y construcción del proyecto habitacional a desarrollarse; así como, de constituir las garantías suficientes y adecuadas; además, del pago de los dividendos del(los) préstamo(s) en las condiciones pactadas. Cooperativas de vivienda y organizaciones de carácter social legalmente constituidas cuyo objeto, entre otros, sea desarrollar programas habitacionales destinados a sus afiliados. Dichas organizaciones deberán contar con el respaldo de constructores privados o promotores inmobiliarios, sean personas naturales o jurídicas, quienes se responsabilizarán de la ejecución técnica del proyecto habitacional. Gobiernos autónomos descentralizados, los mismos que deberán contar con el respaldo de constructores privados o promotores inmobiliarios, sean personas naturales o jurídicas, quienes se responsabilizarán de la ejecución técnica del proyecto habitacional. Fideicomisos mercantiles en conformidad con los esquemas aprobados por el BEV.

habitacional situados dentro del área urbana, que estén debidamente calificadas por el municipio respectivo y que atiendan prioritariamente el déficit y demanda de las ciudades.

Asimismo, el fomentar la sostenibilidad del desarrollo habitacional, particularmente en el ahorro de agua, reciclaje de residuos, eficiencia energética, son retos sumamente importantes a nivel colectivo para el Banco Ecuatoriano de la Vivienda. De esta manera, pretende romper los paradigmas tradicionales y cambiar el concepto de construir unidades habitacionales sin el debido control y en lugares en los que dañan la urbanidad de las ciudades; para generar nuevos modelos de viviendas que sean menos costosas y más amigables al ambiente.

**Gráfico No. 40**  
**Características de los Proyectos Habitacionales financiados por el BEV**



**Fuente:** BEV

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

Se torna imperante analizar las características del crédito que el BEV tiene para sus clientes. En este sentido, no existe una flexibilidad ni financiamiento para unidades habitacionales en el área rural, lo que genera un vacío en cuanto a los lineamientos que dictaminan la política estatal del actual Gobierno. Según el Plan Nacional del Buen Vivir, existe un objetivo que expresa lo siguiente: “Mejorar la calidad de vida de las personas.” El BEV cuenta con una amplia gama de productos a conveniencia de sus clientes que tengan una unidad habitacional dentro del sector urbano; lo que genera una debilidad para el sector rural con la política antes mencionada. Además, el rol del BEV como banca de desarrollo habitacional tiene que ir en pro del bienestar de las personas desatendidas por la banca tradicional atendiendo sus necesidades y mejorando su calidad de vida.

Para Joseph Stiglitz (2003: 16) “Los programas de rehabilitación de viviendas encaminados a mejorar la calidad se han limitado a sustituir las viviendas de baja calidad por otras mejores que los pobres no pueden comprar, lo que les obliga a vivir en condiciones aún peores.” El problema del déficit de las viviendas, es la falta de financiamiento por parte de las instituciones que están encargadas de velar por el desarrollo, principalmente de las personas de escasos recursos. La vivienda se constituye en un bien que genera satisfacción y seguridad para las familias y por ende se tornan en un pilar fundamental para el progreso de una economía.

Por otro lado, es importante hacer hincapié que el principal problema del déficit habitacional se encuentra en la periferia de las zonas urbanas, dichos lugares presentan problemas tanto sociales como estructurales,<sup>10</sup> para lo cual se requiere que instituciones como el BEV brinden su apoyo para renovar sus viviendas o ser reubicadas en espacios más seguros y cómodos.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda, refleja en su gestión crediticia para el sector de la vivienda una disminución significativa del 91% del crédito promedio en el período 2006 – 2010. Tal y como se observa en la tabla No. 9 las operaciones en el año 2006 fueron las más altas, lo contrario sucedió en el 2010 cuando únicamente se atendió a 270 proyectos de vivienda. El monto más representativo fue en el año 2006 de aproximadamente USD 14.8 millones de dólares, y conforme los años analizados existe un decrecimiento anual del 15%.

**Tabla No. 9**  
**Volumen de Crédito para la Vivienda**

<b>Año</b>	<b>Número de Operaciones</b>	<b>Monto (Dólares)</b>
2006	3114	14.868.773
2007	1368	7.978.619
2008	471	1.530.962
2009	807	3.003.317
2010	276	1.220.897

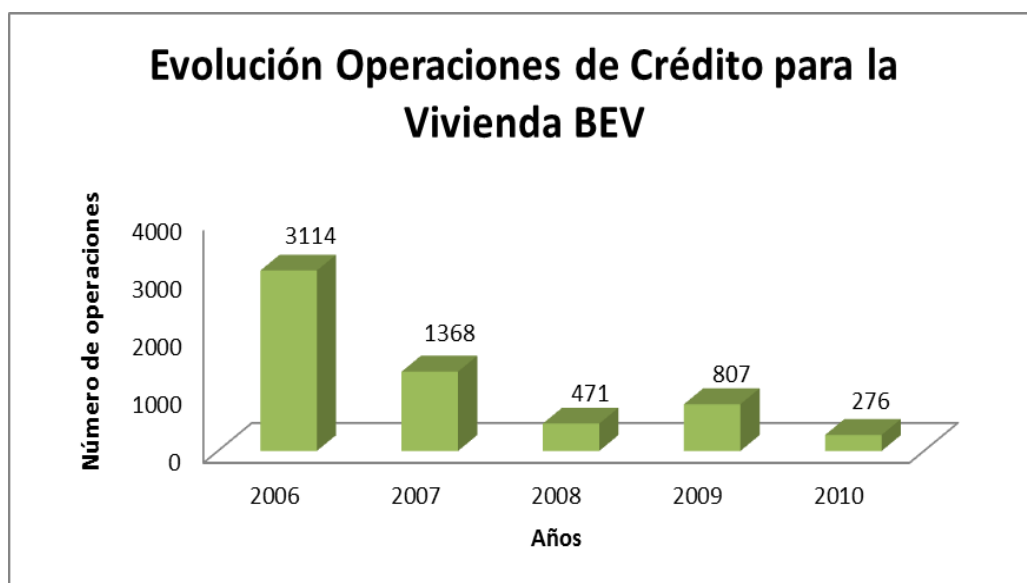
**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

En el gráfico No. 41 se puede observar que la evolución de las operaciones del crédito para la vivienda presenta un comportamiento irregular puesto que para el año 2007 tiene un decremento del 56% en número de proyectos. En el 2008, año en el cual el mundo atravesaba una de las más grandes crisis, las operaciones decaen en un 66% correspondiente a 897 proyectos. Para el año 2009 existe un repunte y el crédito aumenta en 71%.

<sup>10</sup> Problemas de viviendas en el Ecuador: a) calidad en las estructuras de las viviendas, b) hacinamiento, c) falta de acceso a los servicios públicos.

**Gráfico No. 41**

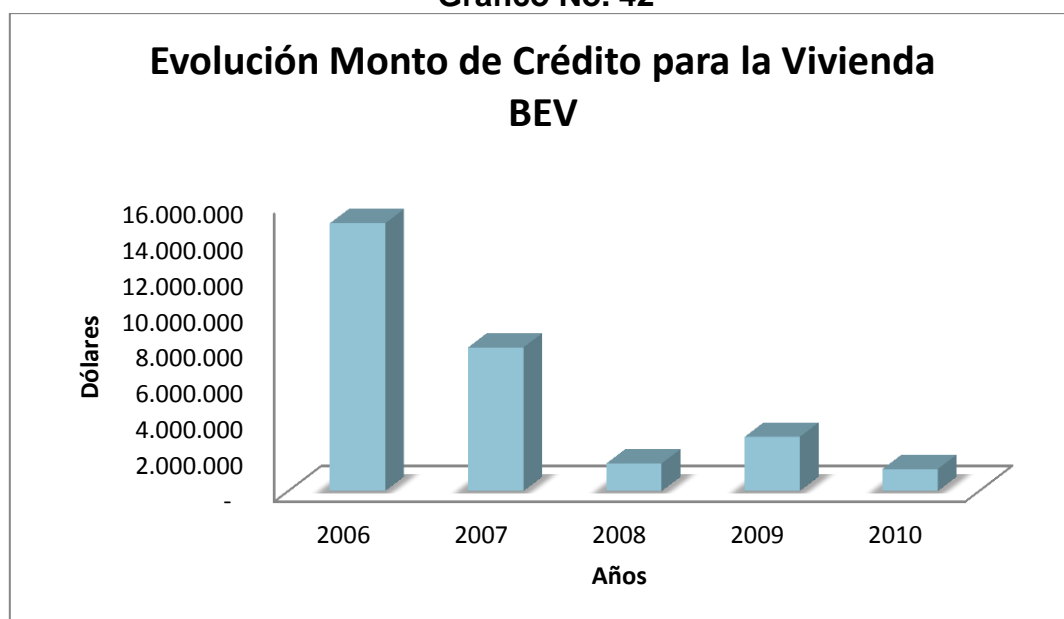


**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

En cuanto a los montos que fueron entregados durante el período 2006 – 2010, en el gráfico No. 42 se puede evidenciar que han ido decreciendo a lo largo del tiempo analizado, en el año 2006 se entregaron alrededor de USD 13.8 millones de dólares pero para el siguiente año decreció en casi la mitad (51%). Para el año 2008 los montos seguían disminuyendo alcanzando los USD 1.8 millones de dólares. En el 2009 hubo una leve mejora pero el volumen de crédito no volvió a alcanzar los niveles de colocación del año 2006.

**Gráfico No. 42**

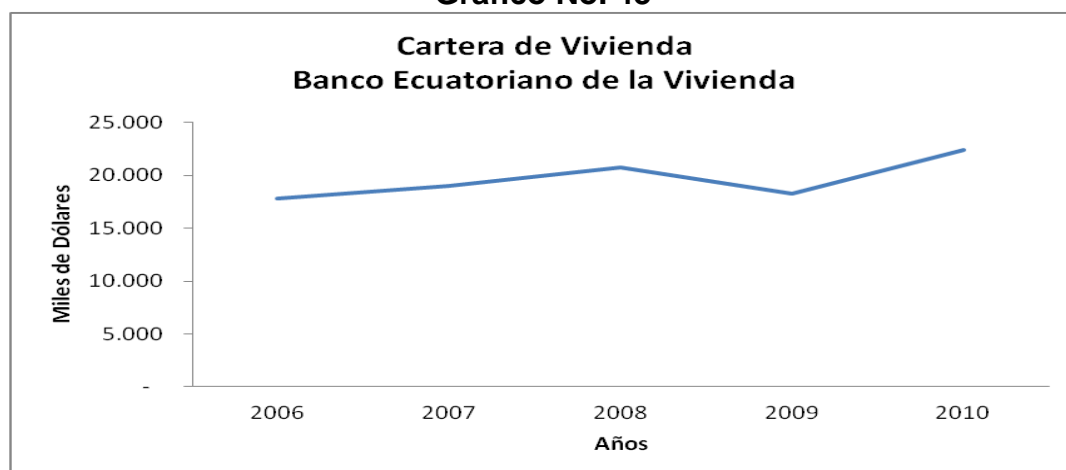


**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

En cuanto a la cartera de vivienda del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, se puede evidenciar en el gráfico No. 43 que tiene un comportamiento regular durante el período 2006 – 2010. En ese sentido, el pico más alto fue en el año 2010 alcanzando los USD 22.455 miles de dólares. Desde el año 2006 el BEV incrementó su cartera en un 21%.

**Gráfico No. 43**

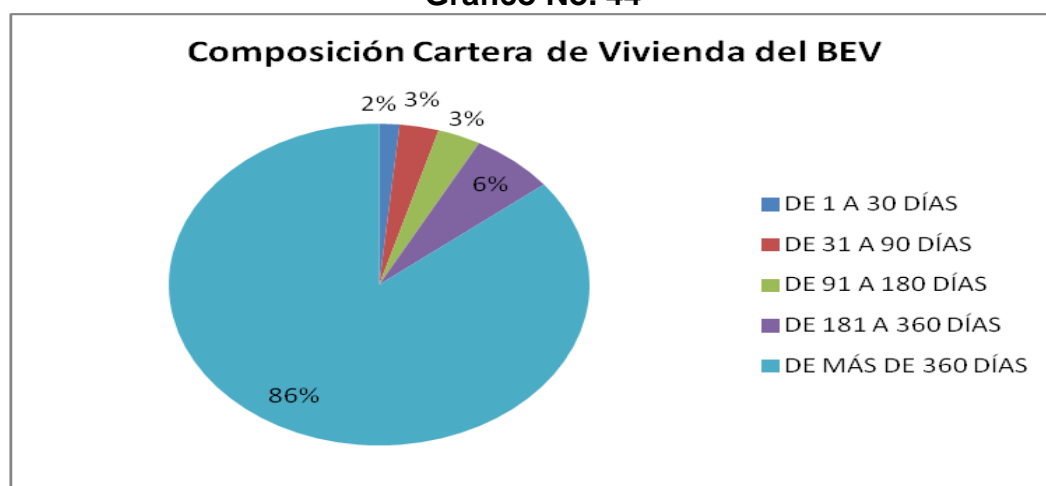


**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

En el gráfico No. 44 se puede evidenciar la composición de la cartera de vivienda del BEV conforme al plazo al cual fue entregado el crédito. El 86% del portafolio pertenece a financiamiento realizado para operaciones de largo plazo, el 6% son para proyectos de entre 181 a 360 días y un porcentaje pequeño (3%) corresponden a créditos de 31 a 90 días y de 91 a 180. El BEV a ser una banca de desarrollo habitacional, tiene sentido que su porcentaje más alto de la cartera se encuentre en operaciones de largo plazo que contribuyan al crecimiento del sector de la vivienda en el país.

**Gráfico No. 44**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

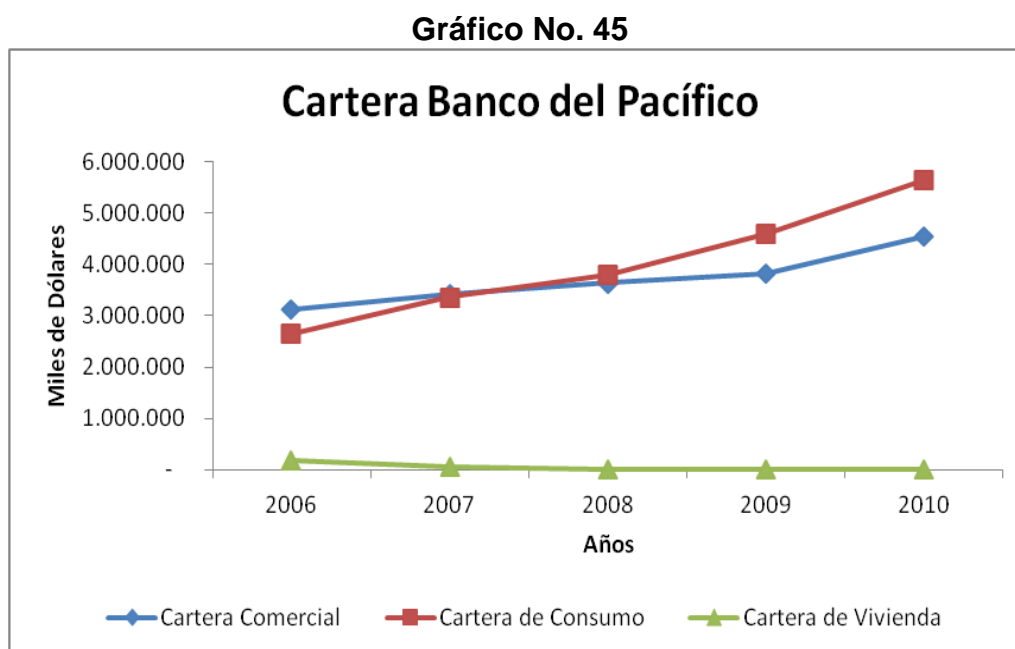
**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

## Banco del Pacífico

El Banco del Pacífico es uno de los cuatro bancos más grandes del país, que para junio del 2011 obtuvo una calificación AAA-, con un patrimonio de aproximadamente USD 370 millones de dólares, en depósitos suma alrededor de USD 2.300 millones de dólares y la cartera presenta USD 1.400 millones de dólares.

El Banco del Pacífico cuenta con una participación estatal de aproximadamente el 51% siendo así uno de los bancos que fueron rescatados por el sector público después de la crisis que sufrió el sistema financiero nacional en el año 1999. En ese sentido, se ha ido fortaleciendo durante esta década y hoy en día se constituye como un banco consolidado y estructurado.

El Banco del Pacífico dentro de su portafolio, tal y como muestra el gráfico No. 45, otorga créditos para el sector comercial, durante el período comprendido entre 2006 – 2010 entregó alrededor de USD 18.600 millones de dólares. La cartera de consumo es la segunda más importante puesto que tiene un crecimiento del 113% y alrededor de USD 20.100 millones de dólares dentro del mismo período. En lo que respecta a la cartera de vivienda, el Banco del Pacífico otorga un financiamiento en menor cantidad, en el período analizado se han entregado aproximadamente un total de USD 258 millones de dólares.



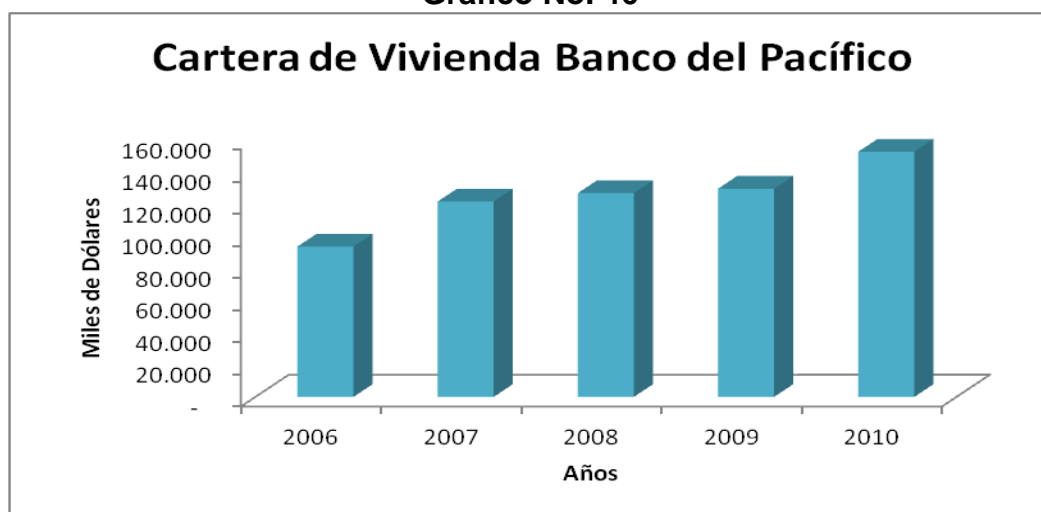
**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

Al analizar la cartera de vivienda del Banco del Pacífico, se puede observar, en el gráfico No. 46, que ha tenido una evolución creciente en el otorgamiento de créditos para este

sector. Es así, que la cartera presenta un crecimiento del 63% siendo el año 2010 el pico más alto, alcanzando un nivel de aproximadamente USD 152 millones de dólares.

**Gráfico No. 46**

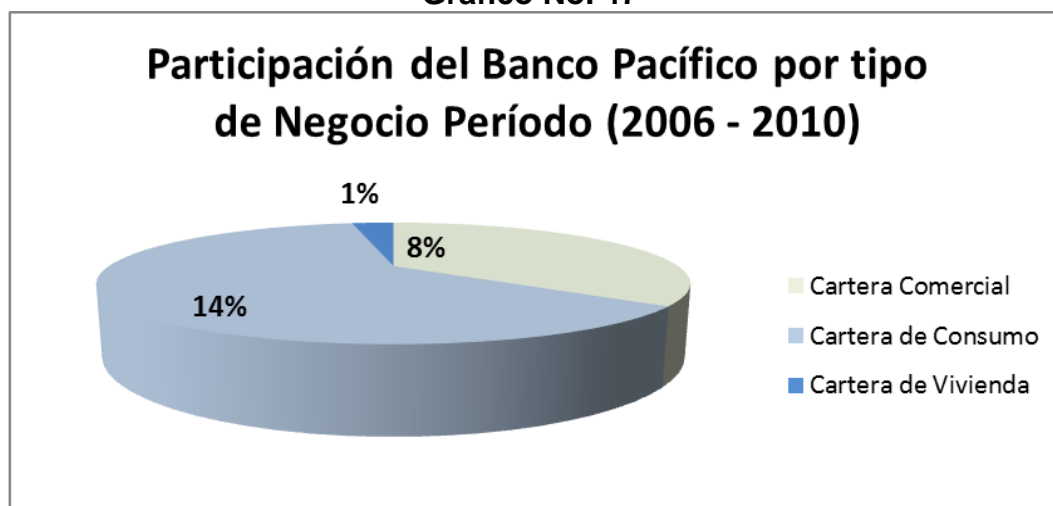


**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

Según cifras de la Superintendencia de Bancos, en el gráfico No. 47 se muestra la participación del Banco del Pacífico por tipo de negocio durante el período 2006 - 2010, de esta manera se puede evidenciar que su cartera de vivienda cuenta con el 1% de participación con respecto al sistema financiero, en tanto que la cartera de consumo tiene el 14% y la cartera comercial alcanza el 8%.

**Gráfico No. 47**



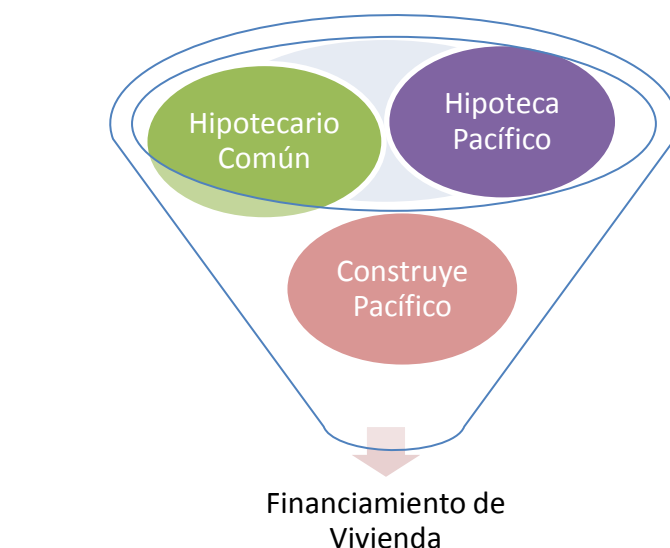
**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

El Banco del Pacífico cuenta con un portafolio de productos acorde a las necesidades con las que cuenta la comunidad. En ese sentido, tal y como se muestra en el gráfico No. 48

existen 3 líneas de crédito abiertas para el financiamiento de unidades habitacionales:  
a) Hipoteca Común, b) Hipoteca Pacífico y c) Construye Pacífico; cuya finalidad es alentar la construcción, ampliación y remodelación de viviendas.

**Gráfico No. 48**  
**Portafolio de Productos de Vivienda Banco del Pacífico**



**Fuente:** Banco del Pacífico  
**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

## Hipoteca Pacífico

El Banco del Pacífico presenta una alternativa para el financiamiento hipotecario para la adquisición de una vivienda. Es así que a más de los beneficios que se presentan en el gráfico No. 49, esta línea crediticia cuenta con una tasa desde el 8.75%, pueden acceder a éste crédito clientes y no clientes del banco, se otorga financiamiento para viviendas de hasta 20 años de antigüedad.

**Gráfico No. 49**

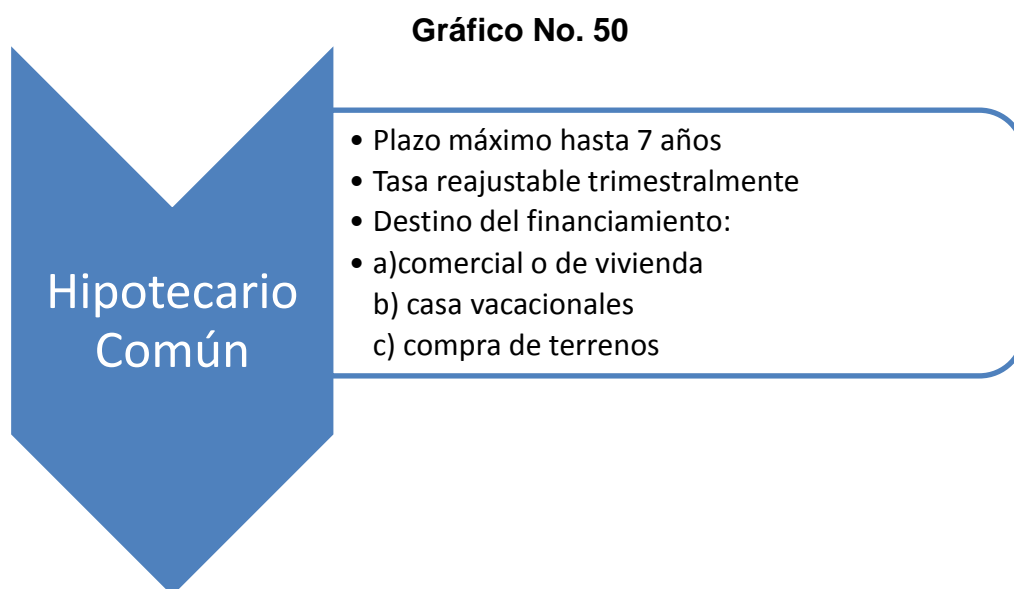
Hipoteca Pacífico			
Hasta 15 años plazo	Financiamiento desde USD 25000	Hasta el 80% del avalúo de la vivienda	Tres meses de gracia

**Fuente:** Banco del Pacífico  
**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez



## Hipotecario Común

Esta línea de crédito es otorgada para destinos comerciales o de vivienda, de la misma forma se puede financiar casas vacacionales y la compra de terreno. En el gráfico No. 50 se presenta los beneficios de la Hipoteca Común.



**Fuente:** Banco del Pacífico

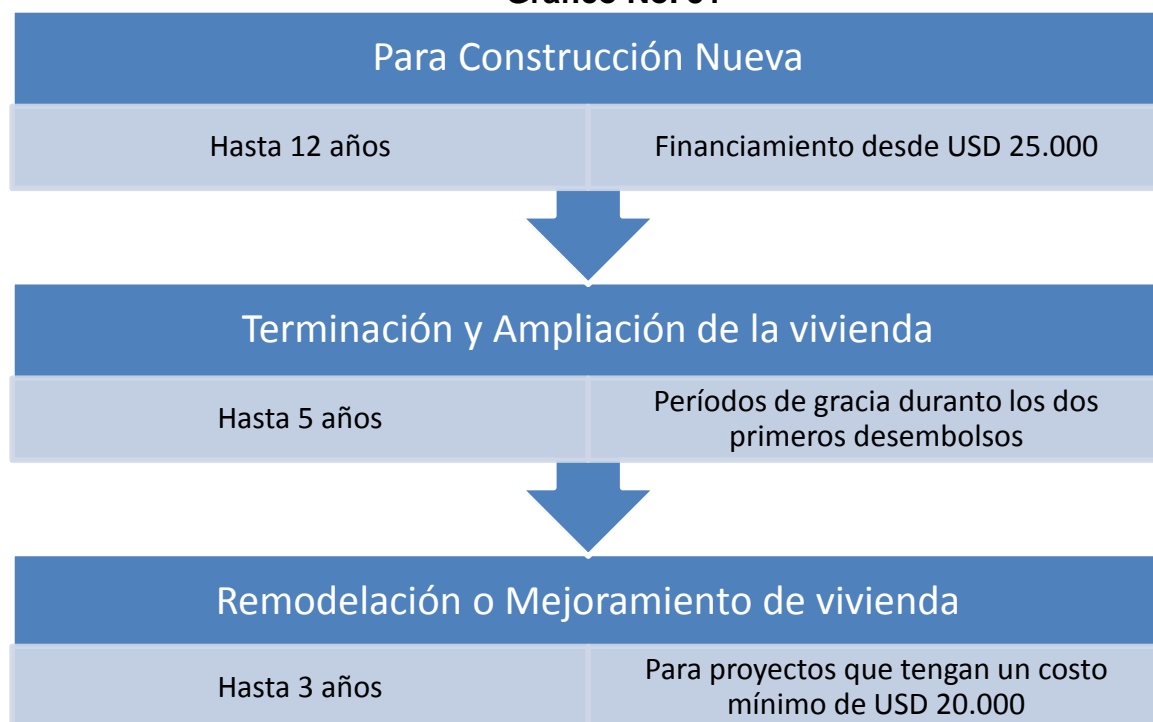
**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

## Construye Pacífico

El Banco del Pacífico presenta este producto crediticio con la finalidad de financiar la construcción de tu vivienda, de la misma forma también aplica para: a) terminación de vivienda, b) ampliación de vivienda y c) remodelación o mejoramiento de vivienda. Además de las bondades, que se observa en el gráfico No. 51, se puede destacar que la tasa interés es del 9.5%, financia hasta el 70% del proyecto de construcción cuando el cliente aporta el terreno y hasta el 50% del proyecto total cuando el cliente no cuenta con el terreno.

El Banco del Pacífico financia proyectos de construcción nuevos desde USD 30.000 para proyectos ubicados en Guayaquil y Quito, o sectores de alta plusvalía de cantones o parroquias aledañas y desde USD 25.000 para proyectos ubicados en otras localidades, tal y como lo muestra el gráfico No. 51.

**Gráfico No. 51**



**Fuente:** Banco del Pacífico

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

Una vez realizado un análisis de las instituciones financieras públicas: Corporación Financiera Nacional, Banco Ecuatoriano de la Vivienda y Banco del Pacífico; en la siguiente tabla se puede evidenciar un cuadro comparativo entre dichas instituciones. Como se observa, debido a su segmento de mercado, la CFN al otorgar crédito a la pequeña y gran empresa, contaba con un financiamiento de hasta el 60% con un monto máximo establecido por la metodología del área de riesgos; en tanto que el BEV tiene como monto máximo de financiamiento del 80% pero un monto por proyecto de hasta USD 60.000 dólares. El Banco del Pacífico otorga recursos desde USD 25.000 dólares hasta un 80% del financiamiento.

La CFN es un banco de desarrollo enfocado al progreso de las actividades productivas del país, por esta razón otorga crédito a segmentos numerosos como lo son la pequeña, mediana y gran empresa cuyos créditos tienen como base USD 50.000 dólares hasta el 5% por sujeto de crédito y 10% por grupo económico del patrimonio técnico de la institución. Son nichos de mercados que difícilmente la banca privada puede llegar a atender puesto que se tratan de proyectos con un nivel de riesgo considerable, y en el caso de la construcción, se trata de operaciones que superan los niveles de financiamiento. Por otro lado, el Banco del Pacífico y del BEV son instituciones financieras creadas para atender otro tipo de clientes de menor riesgo y con una entrega de recursos menores a los de CFN.

**Tabla No. 10**  
**Cuadro comparativo para el financiamiento de construcción y vivienda**

Características	Corporación Financiera Nacional	Banco Ecuatoriano de la Vivienda	Banco del Pacífico
<b>Beneficiario</b>	Personas naturales y jurídicas	Constructores privados o promotores inmobiliarios, sean personas, naturales o jurídicas.	Personas naturales o jurídicas
<b>Monto de Financiamiento</b>	Hasta el límite de exposición determinada por riesgos	Hasta USD \$ 60.000	Desde USD 25.000
<b>Financiamiento</b>	Hasta el 60%	Hasta el 80% del costo total del proyecto aprobado.	Hasta el 80%

**Fuente:** Banco del Pacífico, CFN, BEV

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

En la tabla No. 11 se presenta una comparación entre los bancos analizados y su contribución en la construcción y vivienda: Corporación Financiera Nacional, Banco Ecuatoriano de la Vivienda y Banco del Pacífico. Durante el período 2006 – 2010 se puede evidenciar que CFN atendió 139 operaciones alcanzando una inversión de USD 270 millones de dólares, el BEV tuvo 6036 operaciones, sin embargo su monto alcanzó apenas USD 28 millones de dólares; en tanto que el Banco Pacífico otorgó aproximadamente USD 240 millones de dólares correspondientes a 5855 proyectos de vivienda.<sup>11</sup>

Como se puede inferir la gestión de CFN en cuanto a inversión en el sector de la vivienda es sumamente importante puesto que con apenas 139 proyectos logró colocar más recursos que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el Banco Pacífico, mismos que tuvieron en el período analizado una totalidad de 11890 operaciones para el financiamiento de vivienda, es decir que CFN otorgó por operación un monto aproximado de USD 1.9 millones de dólares, en tanto que el BEV alcanza un financiamiento de USD 4.700 dólares y el Banco del Pacífico por proyecto otorga USD 41.000 dólares.

Por otro lado, al realizar un análisis en cuanto al aporte de cada institución para la construcción de vivienda con respecto a los bancos privados se puede evidenciar que CFN contribuyó para el período 2006 – 2010 en un 11.5%, el Banco Pacífico en un 10.21% y BEV en un 1.21%.

<sup>11</sup> Es importante recalcar que los datos presentados en la tabla No. 10 son operaciones que fueron aprobadas en el período 2006 – 2010 y fueron tomadas en base a una investigación de campo y no del sistema Qlick View.

**Tabla No. 11**  
**Número de operaciones y monto total (2006 – 2010)**

Corporación Financiera Nacional		Banco Ecuatoriano de la Vivienda		Banco del Pacífico	
Número de operaciones	Monto	Número de operaciones	Monto	Número de operaciones	Monto
139	270.543.807	6.036	28.602.568	5.855	240.047.303

**Fuente:** Banco del Pacífico, CFN, BEV

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

## ***Análisis del Financiamiento de Vivienda en otros países***

Los modelos de financiamiento de vivienda para los estratos más bajos de la población se basan en tres pilares fundamentales: a) subsidio estatal o a través de organizaciones no gubernamentales, b) crédito hipotecario y c) sistema de ahorro. A través de estos mecanismos se pretende alentar la compra de una vivienda y generar un sentido de conservación y satisfacción a los sectores más pobres de un país.

El subsidio es un aporte que el Gobierno entrega para complementar la adquisición de un bien para un determinado sector de la economía. En el caso de la vivienda, a través del sistema financiero nacional se entrega un bono para que la persona pueda adquirir su casa y mejorar su calidad de vida. Sin embargo, un subsidio se torna en una política contraproducente si se la utiliza a largo plazo puesto que esto genera una dependencia para el progreso y desarrollo de los más pobres del país.

El crédito hipotecario es una herramienta sumamente utilizada en los países de la región, su diferenciación de financiamiento se basa en el plazo que otorgan, las tasas de interés y el segmento al cual están destinados los productos financieros. Si bien es cierto que la banca privada atiende proyectos de una forma más ágil, hay que tener en cuenta que los bancos de desarrollo cuentan con un target de mercado más riesgoso lo que demanda un mayor tiempo de análisis.

El sistema de ahorro tiene que ver con la capacidad que tiene un agente económico para no utilizar todos sus ingresos y dejar un excedente que en un futuro pueda ayudar en cualquier imprevisto o simplemente invertir en cualquier actividad productiva. El ahorro permite generar estabilidad y tranquilidad a largo plazo con la finalidad de poder subsistir en un período en el cual no se cuenta con ingresos permanentes.

En Latinoamérica existen un sinnúmero de proyectos focalizados hacia el financiamiento de la vivienda para lo cual se presentan ejemplos más significativos en los cuales el sector de la construcción de la vivienda ha tenido un crecimiento importante. El financiamiento para la vivienda favorece a la estabilidad social permitiendo que un agente económico pueda comprar un activo que representará la mayor inversión de su vida. Según la Corporación Financiera Internacional, una vivienda propia constituye entre el 75% y el 90% del patrimonio de los hogares en los países con mercados emergentes, lo que supone entre tres y seis veces su ingreso anual. Además, la vivienda representa entre el 15% y el 40% del gasto mensual de los hogares en todo el mundo.

Alrededor del mundo existen varias instituciones que se dedican al financiamiento de vivienda y que cuentan con varios programas financieros para países en los cuales existe un déficit habitacional o simplemente el mercado no genera una regulación encaminada a la

oferta de unidades habitacionales. Existe la Corporación Financiera Internacional, la misma que forma parte del Banco Mundial que tiene como propósito el promover la inversión privada, tanto extranjera como interna, en los países miembros en desarrollo.

La CFI cuenta con un Grupo Financiero de Vivienda el cual tiene como objetivo el aumentar la disponibilidad y accesibilidad de las viviendas residenciales en los países en desarrollo. Para lo cual pretenden introducir en la región nuevos productos para el financiamiento de vivienda, pero requieren superar varios inconvenientes con los que cuentan los países subdesarrollados como lo son: a) restricciones crediticias, que tiene que ver con el crédito focalizado a un solo sector, b) entorno reglamentario para el establecimiento de un sistema privado de vivienda y c) difusión masiva para que la colectividad conozca los beneficios de los servicios rentables del sector de la construcción de viviendas.

### **Mercados Hipotecarios**

A inicios de los años 40 en Estados Unidos existía una carencia de viviendas propias y por el contrario la mayoría de americanos rentaban una unidad habitacional puesto que alcanzar a comprar una casa se tornaba muy complicado por el alto precio de las mismas. Asimismo, los prestamistas no contaban con los fondos suficientes para financiar a clientes hipotecarios por lo que solo aprobaban operaciones a personas que contaban una fuente de ingresos altos que permitan sostener su deuda a largo plazo.

Una vez identificado el problema se crea la Asociación Hipotecaria Nacional Federal la misma que tenía como obligación “ofrecer soluciones a la falta de dinero en el mercado hipotecario” (Artículos Informativos USA); dicha institución logró aumentar el porcentaje de estadounidenses que contaban con una casa propia. Sin embargo el Congreso de los Estados Unidos consideró que se debería brindar los mismos beneficios y oportunidades de vivienda a toda la población norteamericana y por ello se aprobaron leyes que satisficieran las necesidades de vivienda.

### **Mercado hipotecario primario**

El mercado hipotecario primario es aquel sistema tradicional de transaccionabilidad que permite ofrecer productos y servicios financieros, en este caso créditos hipotecarios, encaminados al financiamiento a personas cuyo historial crediticio avalen un préstamo. En este sentido, existen dos componentes importantes para el normal comportamiento del mercado.

En primera instancia se encuentran los prestamistas, agentes de préstamos, bancos y corporaciones que se dedican a ofrecer servicios financieros, hipotecas, préstamos, etc. Por otro lado se encuentran todas las personas comunes que requieren un financiamiento para poder comprar una casa propia u otro tipo de propiedad. Es decir que los mismos prestamistas utilizan su exceso de liquidez para poder financiar la compra, en este caso, de una vivienda y de esta manera cobran un interés en los pagos mensuales del crédito

hipotecario. En este instante termina el ciclo hipotecario primario y comienza la etapa del mercado hipotecario secundario.

De esta manera, según un artículo del Grupo Financiero de Vivienda de la CFI (2010: 4), cuenta con soluciones tangibles a mediano plazo para mejorar los mercados hipotecarios tanto primarios como secundarios a continuación se destacan los más relevantes:

- Asistencia financiera a agentes del mercado primario de hipotecas (bancos que conceden préstamos para la vivienda y promotores especializados de financiamiento para la vivienda) mediante la participación en el capital social, préstamos, líneas de crédito y líneas de financiamiento intermedio.
- Formulación de normas estandarizadas y prudentes de garantía de créditos y promoción y servicio de hipotecas, y asesoramiento sobre la utilización de la tecnología para la aplicación de dichas normas.
- Establecimiento de servicios de seguro hipotecario u otros servicios periféricos, como informes crediticios y evaluación de inmuebles.

### **Mercado hipotecario secundario**

El mercado hipotecario secundario es aquel en el cual los prestamistas lo utilizan para recuperar sus fondos a un corto plazo. Es decir que cuando un agente económico compra una casa, el préstamo puede ser a un plazo de hasta 30 años, lo que se entendería que el prestamista recuperaría su inversión después de ese lapso de tiempo. Es aquí donde el mercado hipotecario secundario interviene y cumple la función de mantener la liquidez de dinero para que siempre haya fondos disponibles para préstamos de vivienda (Artículos Informativos USA); caso contrario de existir solo un mercado hipotecario primario los bancos estarían en la obligación de otorgar préstamos durante unos meses y luego esperar 15 o 30 años para poder generar nuevos recursos.

Los bancos y aquellos inversionistas que realizaron un préstamo convierten la hipoteca en un título de valor (securities), similar a las acciones que las compañías negocian en las bolsas de valores. Según los artículos informativos USA “los bancos y prestamistas van a vender esos títulos en el mercado de acciones y valores de las bolsas en todo el mundo, y así el prestamista recupera inmediatamente todo el dinero invertido”. Una vez que el inversionista ya cuenta con fondos disponibles, nuevamente ingresa en el mercado hipotecario primario y de esta forma poder hacer nuevos préstamos hipotecarios a otros agentes económicos que requieran de un financiamiento.

Conforme un artículo del Banco Mundial (2010: 4) señala que a más de mejorar el mercado hipotecario primario y puesto que existe correlación estrecha con el mercado hipotecario secundario, se debe tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- Asistencia financiera a entidades del mercado secundario de hipotecas y a prestamistas intermediarios mediante inversiones en capital social y líneas de financiamiento intermedio.

- Emitir títulos con garantía hipotecaria u otros bonos.
- Mejora crediticia de los valores con garantía hipotecaria u otros bonos, como las garantías y los servicios de mejora crediticia.

## Modelo de Financiamiento en Costa Rica

Costa Rica se maneja bajo un esquema crediticio tradicional, el mismo que contempla un crédito hipotecario conforme a la exigencia de los clientes de cada institución financiera por lo que varían las condiciones, tasa y plazo. El mercado hipotecario opera en tres grandes segmentos: clase alta, media y media baja, con lo que se pretende focalizar este tipo de financiamiento a todos los estratos sociales.

En el gráfico No. 52 se puede evidenciar los productos de financiamiento para la vivienda en Costa Rica. Según Evelyn Granados, el Banco de Costa Rica cuenta con un crédito residencial tanto en dólares como en su moneda local. Para el crédito en dólares la tasa de interés varía de acuerdo a los cambios en la Tasa Prime y el plazo es de hasta 15 años. Cuando el financiamiento es en colones el plazo se mantiene pero la tasa de interés varía a los cambios en la tasa básica pasiva. Por su parte el Banco Nacional cuenta con un producto denominado vivienda real, que es un préstamo para unidades en desarrollo con una tasa de interés fija durante la vigencia del crédito a un plazo de 14 años. Y por último el Banco Popular, tiene dos productos de financiamiento de vivienda, el primero se llama flexivivienda cuya característica principal es que el crédito se otorga un 60% en dólares y el 40% restante en colones con una tasa de interés ajustable mensualmente de acuerdo a la moneda. El segundo producto se denomina vivienda fácil cuyo plazo es de hasta 20 años con una tasa de interés ajustable mensualmente. Ambos productos requieren garantía hipotecaria.

**Gráfico No. 52**  
**Productos de Financiamiento de la Vivienda en Costa Rica**



**Fuente:** Financiamiento de Vivienda, Costa Rica

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez



Adicionalmente a los productos antes mencionados, el Banco INVU ofrece un plan de ahorro forzoso para la adquisición de una vivienda. El programa consiste en ahorrar el 30% del costo de la inversión, una vez que se cuenta con ese porcentaje establecido el banco devuelve el dinero ahorrado y además facilita un préstamo para cubrir el 70% del costo de la casa con un interés anual fijo del 9%.

## **Financiamiento Solidario para Viviendas en Chile**

El financiamiento en Chile va más allá del modelo tradicional que ofrece el sistema financiero. El propósito final de éste país es generar un bienestar y un aumento en la calidad de vida de las personas que no tienen un scoring adecuado para aplicar a una operación crediticia. Según Mauricio Rojas (2007: 43), con la finalidad de ayudar a personas que no tienen un adecuado perfil crediticio se crea un Programa de Desarrollo Solidario (PDS) del Banco de Desarrollo que tiene como objetivo el brindar un apoyo financiero y formativo a mujeres de escasos recursos a lo largo de todo Chile, principalmente a las zonas ubicadas en las periferias de las ciudades, a través de un financiamiento que cuenta únicamente con una garantía de confianza y responsabilidad por parte de los involucrados.

El mismo autor sostiene que este programa cuenta con un grupo de al menos 8 mujeres de bajos estratos sociales y que viven en el mismo barrio. Se les otorga un apoyo financiero mediante un crédito solidario con las mismas condiciones para cada beneficiario desde USD 150 dólares hasta USD 800. En tanto que el apoyo formativo consiste en un trabajo de aproximadamente 7 reuniones previas al otorgamiento del crédito y posteriormente un seguimiento durante la administración del crédito. En esta parte del programa se imparten charlas motivacionales enfocadas a despertar las capacidades individuales y grupales como la utilización del tiempo, planificación de actividades, control de gastos, solución de problemas familiares, etc.

Según Mauricio Rojas (2007: 45) la iniciativa de Desarrollo de Base cobra especial significado en un país como Chile que se caracteriza por cuotas muy altas de desconfianza interpersonal. De esta manera, a través de un programa de desarrollo solidario se busca generar un nivel de responsabilidad y confianza encaminada al progreso colectivo de zonas a las que se les complica mejorar su calidad de vida mediante un crédito normal.

Conforme lo establecido en su artículo financiamiento solidario para vivienda en Chile, Mauricio Rojas (2007: 52) explica que la pobreza no es sólo la ausencia de recursos económicos sino que además existen otros factores como la falta de autoestima, de contactos sociales generan una pobreza total en una persona. En este contexto, se puede afirmar que cuando una persona que cuenta con ingresos suficientes para vivir y que por cualquier circunstancia pierde su trabajo puede llegar a recuperarse porque dicho individuo tiene niveles altos de educación, autoestima, contactos sociales, etc.

Lo contrario sucede con las personas que tienen un nivel socioeconómico inestable, una autoestima baja y poca educación; para aquellas personas es más complicado que pueda revertir una situación de crisis económica. De esta manera, lo que éste programa intenta es generar un capital personal y posteriormente brindar un apoyo financiero a cada uno de los beneficiario.

El programa está destinado principalmente a mujeres dueñas de casa, que trabajan temporalmente y que tienen el deseo de mejorar su calidad de vida. Otra parte fundamental de este programa es el apoyo que se brinda a aquellas mujeres trabajadoras que tengan la capacidad de convertirse en microempresarias y de esta forma generar ingresos adicionales para el bienestar familiar. Una vez conformado el grupo de mujeres, ellas definen los proyectos de mejora que cada una de las integrantes va a realizar con el dinero que va a recibir; pueden ampliar su vivienda, arreglar la estructura de su casa, comprar una mediagua, etc.

El grupo se reúne dependiendo de los compromisos adquiridos al inicio del programa, sin la restricción que puedan tener un apoyo mutuo en los problemas que se puede presentar y compartir sus experiencias fuera de los talleres. La evaluación es conforme al conocimiento adquirido, a la organización que lograron las integrantes del grupo; solo los mejores grupos logran acceder al financiamiento del Banco.

El financiamiento consiste en un crédito otorgado con las mismas condiciones de plazo, monto, cuota y fechas de pago con un monto máximo de USD 800 dólares para todas las integrantes del grupo. A pesar de que el crédito no tiene restricción de uso, se comprobó que el 45% de los préstamos están destinados a la adquisición o mejora en la estructura de la vivienda puesto que para los beneficiarios dicha inversión se torna en una de las mayores aspiraciones.

En la tabla No. 12, según una encuesta realizada y de acuerdo al seguimiento que se ha realizado el Programa de Desarrollo Social tiene su impacto en el mejoramiento del nivel de bienestar familiar. Los recursos entregados por el Banco tienen los siguientes destinos: mejoramiento o la adquisición de una vivienda alcanza un 45%, un 22% emprenden una microempresa, el 16% lo utilizan para el estudio de los hijos, un 11% para pagar deudas y un 6% para enfermedades.

**Tabla No. 12**  
**Distribución de destinos de créditos PDS**

<b>Destino del Crédito</b>	<b>Porcentaje</b>
Mejoramiento - adquisición de vivienda	45
Iniciativa microempresa	22
Estudios hijos	16
Deudas	11

Enfermedades	6
<b>Total</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Informe PDS

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

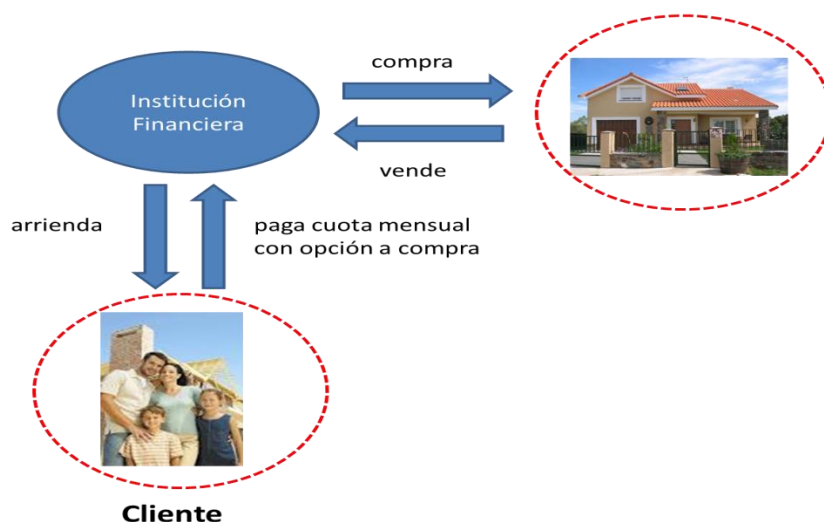
## Leasing de vivienda en Colombia

A diferencia de los tradicionales esquemas de financiamiento de crédito, Colombia utiliza un modelo de leasing<sup>12</sup> para la adquisición de una vivienda. De esta manera en el gráfico No. 53 se explica claramente la forma en la que se utiliza este mecanismo de financiamiento. La institución financiera, previo un análisis al cliente que quiere adquirir una vivienda, compra la casa de acuerdo a las características determinadas por el beneficiario.

La unidad habitacional es arrendada al cliente del banco, el mismo que deberá pagar de forma mensual un valor correspondiente al uso de la vivienda por un tiempo máximo de 15 años, al final de éste período el cliente tendrá la opción de comprar, devolver o transferir la casa.

Los costos de realizar un leasing son muchos menores a los de cualquier crédito hipotecario, generando de esta manera un beneficio para las personas que quieren adquirir una casa pero no cuentan con los recursos para solicitar un financiamiento inmediato.

**Gráfico No. 53**  
**Leasing para la adquisición de vivienda - Colombia**  
**Inmobiliaria**



**Fuente:** Informe PDS

**Elaboración:** Juan Esteban Enríquez

<sup>12</sup> Es un contrato mediante el cual, el arrendador traspasa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato.

De esta manera se puede evidenciar que en otros países de la región cuentan con alternativas diferentes a la de un financiamiento normal. En Ecuador, ya sea por concepción tradicional o un tema netamente cultural asociamos cualquier tipo de producto financiero a un crédito, con una tasa de interés y un margen de rentabilidad en función al dinero prestado.

Sin embargo, los diversos mecanismos de otorgamiento del crédito son creados en base a la exigencia y necesidad de los clientes. Como se analizó anteriormente, en Costa Rica y Colombia atienden al sector de la construcción de vivienda forzando al beneficiario a comprometerse con la institución financiera a ahorrar y a pagar una alícuota por el arriendo de una unidad habitacional. De manera diferente, Chile se encarga de mejorar la calidad de vida sentando bases en los estratos más pobres de su país mediante la capacitación y la instrucción de emprendimiento, ahorro e inversión.

En el Ecuador, contrario a lo que sucede en otros países de Latinoamérica, su principal fuente de financiamiento para la vivienda es a través del crédito; el sistema financiero nacional no genera nuevos mecanismos para la adquisición de una casa. CFN en cuanto a vivienda, debería propender a generar nuevos programas de financiamiento que englobe una capacitación integral para los sectores que tienen mayor problema para acceder a comprar una casa.

CFN tiene como segmento objetivo las pequeñas, medianas y grandes empresas cuya finalidad última es la de alentar la productividad en sectores con un riesgo alto. Sin embargo, el desarrollo va encaminado a la mejora generalizada de la economía de un país y no únicamente a una actividad específica; en ese sentido, ésta institución debería destinar parte de sus recursos para apoyar productos orientados a reducir el déficit habitacional del país.

## **Conclusiones**

La construcción es uno de los sectores más importantes dentro de la economía del país, puesto que participa con un 11% después de actividades como explotación de minas y canteras, el comercio al por mayor y otros servicios. Durante el período analizado (2006 - 2010) se puede evidenciar que la construcción tuvo un crecimiento del 25.9% en el año 2010, de la misma manera, el desarrollo de esta actividad se refleja en los créditos otorgados a éste sector, el volumen de recursos colocados fueron de USD 7.000 millones de dólares.

Las personas que cuentan con una capacidad adquisitiva mayor residen en sectores urbanos y en zonas privilegiadas dentro de la misma urbe. Sin embargo, dichas personas también cuentan con problemas que no son subsanados completamente por el Estado generando malestar e incomodidad. La otra cara de la moneda son los estratos más bajos, mismos que requieren de un plan integral de vivienda en el que se pueda obtener el mayor provecho posible al contar con servicios básicos de primera calidad, con calles asfaltadas, con mayor seguridad, etc.

En cuanto a la tenencia de vivienda, al comparar los datos obtenidos entre los censos de los años 2001 y 2010, se puede evidenciar que existió una baja de 2.9% en los hogares que poseen vivienda propia en tanto que hogares en vivienda arrendada y otros aumentó en un 5.3%. Puede existir varias interpretaciones para el aumento de un 4% de hogares en vivienda arrendada, sin embargo se puede inferir que los resultados del sector de la vivienda pueden notarse a largo plazo con la incapacidad de pago que los y las agentes pueden tener al momento de cancelar sus deudas con el sistema financiero.

Por otro lado, al analizar el tipo de vivienda particular según datos de los censos para los años 2001 y 2011, se evidenció que la población se ha comportado de una manera particular al disminuir el porcentaje de casas en un 2.1% y aumentar en casi el 3% la tenencia de departamentos, lo cual evidencia que las ciudades en el Ecuador ya no se están expandiendo sino que están creciendo de manera vertical al construir departamentos en los cuales se pueden albergar a más familias en un solo edificio.

La CFN, en relación con los bancos: Ecuatoriano de la Vivienda y Pacífico, tenía una ventaja comparativa en cuanto al monto que puede llegar a destinar por operación. CFN entregaba recursos de hasta el 5% de por sujeto de crédito y 10% por grupo económico de su patrimonio técnico, atendiendo a segmentos como la pequeña, mediana y gran empresa. En tanto que Banco Ecuatoriano de la Vivienda solamente otorga crédito hasta USD 60.000 dólares y el Banco del Pacífico atiende principalmente al sector de consumo y en menor porcentaje a la parte comercial.

Aunque el número de operaciones de CFN fue únicamente 139, su monto de colocación fue de USD 270 millones de dólares en el período 2006 - 2010; es decir otorgó USD 30 millones más que el Banco Pacífico, mismo que alcanzaba un total de 5855 operaciones y aproximadamente USD 241 millones más que el BEV, cuyos proyectos de vivienda alcanzaban los 6036. Es sorprendente la brecha que existe en cuanto a una institución financiera que tiene como misión servir a los sectores productivos del país y otra institución que fue creada para atender la demanda existente en cuanto al déficit habitacional.

De la misma manera, al analizar los montos con respecto a las operaciones de cada institución se puede inferir que CFN otorgaba por operación un monto aproximado de USD 1.9 millones de dólares, en tanto que el BEV alcanzó un financiamiento de USD 4.700 dólares y el Banco del Pacífico por proyecto otorgó USD 41.000 dólares en el período 2006 - 2010. Es decir que CFN para el financiamiento de vivienda entregaba montos para proyectos que sobrepasan el millón de dólares, segmento que no es cubierto ni por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda ni por el Banco del Pacífico.

Al realizar un análisis únicamente al producto crédito de primer piso, si bien tuvo un decremento en su cartera en el 2010 del 14%, no solamente se debió a que CFN ya no pueda otorgar crédito para la vivienda, también influyó que para dicho período de tiempo el monto mínimo de financiamiento se incrementó a USD 100.000 dólares lo cual perjudicó a actividades como la manufactura y agropecuario. Asimismo, la inversión que realizó CFN en el sector de la vivienda tuvo un efecto encadenamiento en cuanto a los empleos generados y existentes puesto que durante el período analizado se encontró que esta institución promovió un total de 4975 fuentes de trabajo.

Dentro de la cartera de crédito directo para el desarrollo, los sectores más atendidos a diciembre de 2010 fueron la manufactura con aproximadamente USD 117 millones de dólares, el sector agropecuario con USD 38 millones y el sector de la construcción con USD 34 millones. El otorgamiento de crédito para este último, hasta el año 2009, era de aproximadamente USD 41 millones de dólares, sin embargo para el siguiente año decreció la colocación en un 14%, dicha disminución se debió a la prohibición de brindar recursos para la construcción de vivienda.

La salida del mercado de CFN, con su línea de financiamiento para la construcción de viviendas, tuvo consecuencias desde el punto de vista de la institución, puesto que su colocación para la modalidad de crédito de primer piso disminuyó. Además, desde la perspectiva del cliente, los cambios bruscos generan insatisfacción, disgusto y problemas al tener que direccionar su financiamiento a través de otras instituciones que no brindan las mismas condiciones y beneficios con las cuales contaba CFN. Es importante recalcar que CFN, a diferencia del Banco Pacífico y Banco Ecuatoriano de la vivienda, atendía como beneficiario final al constructor por lo que el nicho de mercado que más se vio afectado con la medida gubernamental fue el corporativo, mismo que requiere recursos de mayor envergadura para construir toda clase de proyectos habitacionales para la venta.

CFN, al eliminar el financiamiento para la construcción de viviendas durante un período en el que dicho sector se encontraba en auge, disminuyó sustancialmente la rentabilidad que se podía generar en un futuro. Sin embargo, la estrategia optada por la institución fue entregar recursos mediante el mecanismo de segundo piso y además bajar el monto del financiamiento mínimo a USD 50.000 dólares.

## ***Recomendaciones***

El Gobierno Nacional debe propender a generar eficiencia, calidad y desarrollo en todos los ámbitos de acción. Sin embargo cualquier tipo de transformación, renovación o cambio, a más de generar políticas públicas, debe estar relacionado con la parte técnica financiera de una institución. Para una economía en desarrollo, cualquier cambio abrupto en el sistema financiero genera inestabilidad y desconfianza en la parte pública.

El estado, como ente regulador y de gestor de políticas, debería planificar de mejor manera los cambios que se van a realizar en la economía del país y no pretender que en corto plazo las cosas que a criterio del Ejecutivo se estaban manejando mal cambien de forma radical y tenga resultados satisfactorios. Se debe concebir una nueva arquitectura financiera pública a mediano y largo plazo, con la finalidad de generar un valor agregado al sistema financiero nacional estableciendo el ámbito de acción para cada una de las instituciones.

Se requiere elaborar un estudio de impacto integral acerca de los cambios que sufren las instituciones públicas en cuanto a las decisiones políticas radicales que toma el Gobierno Nacional a corto plazo. Dicho estudio deberá estar orientado a evidenciar los efectos positivos y negativos que tienen las instituciones financieras al incidir drásticamente en la estructura, capacidad instalada, empleos generados y perdidos, dinero invertido para crear nuevos procesos, sistemas informáticos, mercadeo de los productos etc.

CFN cuenta con varias alternativas de financiamiento para clientes que quieran acceder a un crédito productivo. De esta manera, debería propender a crear nuevos programas encaminados al desarrollo de la vivienda tal y como lo están realizando otros países de América Latina. Si la prohibición para que ésta institución otorgue créditos para la construcción de vivienda persiste, es potestad de CFN utilizar los demás productos de su portafolio financiero en bienestar de sus clientes. El crédito de segundo piso puede ser una inmejorable opción al momento de canalizar mediante este mecanismo un financiamiento que esté acompañado de un programa de desarrollo para beneficiarios que quieran incurrir en la actividad de la construcción.

El Gobierno Nacional tiene como objetivo trazado el mejorar la asignación de recursos por parte de las instituciones financieras privadas. En este sentido se puede sugerir que se delimiten de una manera sumamente detallada el financiamiento que cada uno de los bancos públicos puedan otorgar a las personas; de esta manera se evitaría que entre las mismas instituciones del estado exista una competencia y se pueda canalizar de mejor manera los recursos públicos.

Si bien es cierto que el déficit habitacional ha disminuido en los últimos años, todavía existe una cifra considerable a la cual se debería apuntalar con la finalidad de disminuirla; para lo



cual se debería elaborar una estrategia de vivienda a mediano plazo en la que participen las entidades financieras públicas como el Banco del Pacífico, el Banco Ecuatoriano de la vivienda y CFN delimitando las acciones a seguir y la forma en la que cada institución pueda aportar para reducir el déficit.

Dado que Banco del Pacífico y Banco Ecuatoriano de Vivienda van a continuar otorgando crédito para este segmento se recomienda:

- Adecuar sus procesos para que le permita brindar al cliente una atención de calidad, facilitando técnicamente las condiciones para acceder al crédito.
- Contar con una mejor capacidad de respuesta a fin de que los análisis que se hagan al proyecto no demore tanto en ser atendidos.
- Aperturar, dentro de su normativa, como beneficiario final al constructor y brindar mayores facilidades para que éste tipo de clientes pueda acceder a un financiamiento con un monto superior, similares a los que CFN brindaba.
- Realizar campañas de difusión masiva con la finalidad de que los clientes se encuentren enterados de que estas instituciones abastecerán la demanda del sector de la construcción.

## ***Referencia Bibliográfica***

Aucay Clemente, (2010). **El Crédito Construye Esperanza y Confianza: Del Crédito A Las Finanzas Populares.** [Diapositivas de PowerPoint]. Recuperado de: [http://www.fepp.org.ec/fileadmin/user\\_upload/Documents/E-I\\_Rodrigo\\_Aucay.pdf](http://www.fepp.org.ec/fileadmin/user_upload/Documents/E-I_Rodrigo_Aucay.pdf) [Consulta: 21 de junio de 2011]

Artículos Informativos USA, El Mercado Hipotecario, [http://www.articulosinformativos.com/El\\_Mercado\\_Hipotecario-a963319.html](http://www.articulosinformativos.com/El_Mercado_Hipotecario-a963319.html) [Consulta: 10 de junio de 2012]

Banco Central del Ecuador. **Tabla de Oferta 2007. Cuentas Nacionales, año base 2007.** [www.bce.fin.ec](http://www.bce.fin.ec)

Banco del Pacífico, [www.bp.fin.ec](http://www.bp.fin.ec) [Consulta: 28 de Marzo de 2012]

Banco mundial, [www.bancomundial.org/](http://www.bancomundial.org/) [Consulta: 27 de Marzo de 2012]

Bustos Miguel (2005, agosto) La política, la intervención económica y el manejo fiscal en Colombia **Observatorio de la Economía Latinoamericana** [www.eumed.net/cursecon/ecolat/co](http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/co) [Consulta: 08 de Mayo de 2011]

Corporación Financiera Nacional, (2011), **Programa de Financiamiento Bursátil** [www.cfn.fin.ec/index](http://www.cfn.fin.ec/index)

Corporación Financiera Internacional, (2010), **¿Por qué financiar la vivienda?**, publicaciones.

Comisión Económica para América Latina (CEPAL), publicaciones.

Diario, el Hoy, (2011, febrero,25) **Gobierno extiende tres años plan renova. Ecuador.** Acta de Reunión de Gabinete de Banca Pública, 11 de enero de 2010.

Edufinet, (2008), Sistema Financiero, **Educación Financiera en la Red**, [http://www.edufinet.com/index.php?option=com\\_content&task=view&id=829&Itemid=83](http://www.edufinet.com/index.php?option=com_content&task=view&id=829&Itemid=83) [Consulta: 18 de agosto de 2011]

Ekos Revista (2011), **El Sector inmobiliario un mercado dinámico y proactivo**, Ecuador

Galindo, Arturo **El Papel del Sistema Bancario en el Crecimiento**, <http://www.ycsg.yale.edu/documents/latinPapers/Galindo.pdf> [Consulta: 11 de septiembre de 2011]

Gonzales, Gerardo, (2005 Abril). **El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de Menores ingresos en América Latina**, *Revista de la CEPAL*, 85 (115), Chile.  
<http://www.cepal.org/publicaciones/xml/7/21047/lcg2266eGonzales.pdf> [Consulta: 15 de septiembre de 2011]

Granados Evelyn, Principales modelos de financiamiento de vivienda, *El Financiero*, 18(581), Costa Rica.

Hernández Francisco, (2008, julio) Racionamiento del crédito (Modelo Stiglitz, y Weiss). **Crisalia**. <http://francisco.hernandezmarcos.net/stiglitz-weiss-crisalia/> [Consulta: 26 de agosto de 2011]

Helguera y García Alvaro (1928). **Manual Práctico de la circulación de la riqueza**. España, Barcelona Cultura.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censo, [www.inec.gob.ec/](http://www.inec.gob.ec/)

Instituto Superior de Técnicas y Prácticas Bancarias, definiciones. <http://www.iberfinanzas.com/index.php/C/credito-privado.html> [Consulta: 12 de julio de 2011]

Larraín Felipe y Sachs Jeffrey (2002, marzo) **Macroeconomía en la economía global**. (2a ed.) Argentina, Pearson Education.

Marcano Luis, (2010) **La Política de Vivienda Social y su Impacto en el Bienestar: el caso de Ecuador**, Banco Interamericano de Desarrollo (BID)

Microfinanzas, conceptos básicos. <http://www.microfinanzas.org.uy/conceptos.asp>. [Consulta: 12 de julio de 2011]

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2009/2010. **Informe de Gestión**, Vivienda. Migrantes, Ecuador.

Pizarro Lorena, (2006). **Intermediación Financiera**. [Diapositivas de PowerPoint]. Recuperado de [https://www.u-cursos.cl/ieb/2006/2/0340/196601/material\\_docente/objeto/496157](https://www.u-cursos.cl/ieb/2006/2/0340/196601/material_docente/objeto/496157) [Consulta: 21 de junio de 2011]

Rivero Luis E. (1987) Finanzas y Crecimiento Económico, **Revista Economía** [http://iies.faces.ula.ve/Revista/Articulos/Revista\\_01/Pdf/Rev01Rivero.pdf](http://iies.faces.ula.ve/Revista/Articulos/Revista_01/Pdf/Rev01Rivero.pdf) [Consulta: 07 de mayo de 2011]

Rodriguez Ivette, **Análisis del financiamiento oficial de la vivienda de interés social y clase media desde la dolarización** (Disertación de Grado), Facultad de Economía de la PUCE, Ecuador.

Rojas Mauricio (2007 noviembre), Financiamiento Solidario para vivienda en Chile, **Revista INVI**, 22(61), Chile.

Rochon Louis-Philippe (2009) Multiplicador Keynesiano, Crédito Bancario y Producto [http://www.olafinanciera.unam.mx/new\\_web/04/pdfs/Rochon-OlaFin-4.pdf](http://www.olafinanciera.unam.mx/new_web/04/pdfs/Rochon-OlaFin-4.pdf) [Consulta: 08 de septiembre de 2011]

Salomón Kalmanovitz, (1998, Agosto) Neoliberalismo e intervencionismo. <http://res.uniandes.edu.co/view.php/7/view.php> [Consulta: 08 de Julio 2011]

Stiglitz, (2003). **La economía del sector público**. (3a ed.) España, Antoni Bosch

Superintendencia de Bancos [www.sbs.gob.ec/](http://www.sbs.gob.ec/)

Scrib (2012), Finanzas – El Crédito, <http://es.scribd.com/doc/54671213/FINANZAS-EL-CREDITO> [Consulta: 15 de mayo de 2012]

Zúñiga Leonardo (1987), **Crédito Cooperativo**. EUED.

## Anexos

### ANEXO 1

		Déficit de Viviendas Nuevas %		
		2006	2009	2010
Área Residencial	Urbano	14,7%	11,5%	10,1%
	Rural	42,1%	41,7%	38,7%
Región	Sierra	17,7%	18,9%	16,6%
	Costa	28,2%	23,2%	21,5%
	Amazonía	27,3%	25,5%	24,1%
Total	País	23,3%	21,2%	19,3%

		Número de Viviendas Nuevas		
		2006	2009	2010
Total	País	756.806	738.201	692.216
Área Residencial	Urbano	327.046	271.425	247.351
	Rural	429.760	466.776	444.864
Región	Sierra	268.498	314.197	282.969
	Costa	451.042	390.577	378.125
	Amazonía	37.265	33.427	31.122

		Total de Viviendas		
		2006	2009	2010
Total	País	3.251.851	3.478.367	3.588.674
Área Residencial	Urbano	2.231.967	2.357.931	2.440.006
	Rural	1.019.884	1.120.435	1.148.668
Región	Sierra	1.516.904	1.665.553	1.700.071
	Costa	1.598.381	1.681.769	1.759.519
	Amazonía	136.566	131.017	129.084

### ANEXO 2

DEFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DE VIVIENDAS (AÑO 2010)					
Descripción		Viviendas	Aceptables	Déficit Cualitativo	Déficit Cuantitativo
Total	País	3.596.509	1.596.501	1.305.957	694.051
Área Residencial	Urbano	2.440.006	1.363.465	829.190	247.351
	Rural	1.156.503	233.036	476.767	446.700
Región	Sierra	1.700.071	930.536	486.539	282.969
	Costa	1.759.519	624.910	756.485	378.125
	Amazonía	129.084	38.508	59.454	31.122
	Insular	7.835	2.521	3.479	1.836

### ANEXO 3

TOTAL CARTERA DE VIVIENDA CONSOLIDADO (Miles de Dólares)					
Plazo	2006	2007	2008	2009	2010
TOTAL CARTERA DE VIVIENDA BANCA PRIVADA	1.047.829	1.332.198	1.607.377	1.592.022	1.794.818
TOTAL CARTERA DE VIVIENDA BANCA PUBLICA	17.798	19.017	20.755	19.056	23.129
TOTAL CARTER DE VIVIENDA	1.065.627	1.351.215	1.628.132	1.611.078	1.817.947

### ANEXO 4

Volumen de crédito de vivienda Bancos Privados (Millones de Dólares)			
Años	Número de Operaciones	Montos	Crédito Promedio
2006	19.103	570.368.583	29.858
2007	21.577	619.867.455	28.728
2008	22.911	708.780.521	30.936
2009	14.220	468.761.242	32.965
2010	17.685	188.521.078	10.660

### ANEXO 5

Volumen de crédito de vivienda Bancos Públicos (Millones de Dólares)			
Años	Número de Operaciones	Monto	Crédito Promedio
2006	293	13.790.861	47.068
2007	1.154	6.688.823	5.796
2008	408	1.283.271	3.145
2009	803	2.977.031	3.707
2010	272	1.249.133	32.318

## ANEXO 6

DESEMBOLSOS 2006 - 2010 (EN DÓLARES)							
AÑOS	Primer Piso	Comercio Exterior	Microcrédito Asociativo	Renova	Crédito de Segundo Piso	Programa Financiamiento Bursátil	TOTAL
2006	12.643.453	-	-	-	97.978.782	10.178.571	120.800.806
2007	23.043.645	-	716.500	-	109.528.338	14.020.000	147.308.483
2008	153.170.692	-	8.217.729	13.243.005	91.784.935	80.226.912	346.643.272
2009	298.336.235	-	16.280.996	33.882.400	56.627.757	81.809.514	486.936.902
2010	228.632.989	29.188.752	611.591	33.808.328	112.157.244	102.348.603	506.747.507
<b>TOTAL</b>	<b>715.827.013</b>	<b>29.188.752</b>	<b>25.826.816</b>	<b>80.933.732</b>	<b>468.077.057</b>	<b>288.583.601</b>	<b>1.608.436.971</b>

## ANEXO 7

CRÉDITO CFN PRIMER PISO POR SECTORES					
SECTOR	2006	2007	2008	2009	2010
MANUFACTURA	6.557.411	6.563.350	53.890.193	139.731.371	117.758.560
AGROPECUARIO	2.885.192	10.032.764	45.392.823	74.191.397	38.037.449
CONSTRUCCION	-	634.561	20.852.793	40.042.865	34.542.519
TURISMO	210.000	2.582.200	11.524.355	13.685.993	13.048.519
TRANSPORTE	800.000	1.373.570	7.470.258	11.353.769	9.856.126
PESCA	2.000.000	1.317.200	6.579.120	8.939.461	4.741.792
SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA	-	-	370.134	423.366	120.000
SERVICIOS	59.000	440.000	2.401.015	4.130.111	8.628.464
COMERCIO	-	-	1.474.000	5.390.670	1.315.000
MINAS Y CANTERAS	-	100.000	-	509.441	584.559
<b>TOTAL</b>	<b>12.511.603</b>	<b>23.043.645</b>	<b>149.954.692</b>	<b>298.398.444</b>	<b>228.632.989</b>